

UNIVERSITÉ DE PARIS.— FACULTÉ DE DROIT

DE LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE CONSEIL DES PARTIES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le lundi 4 novembre 1912, à 4 h. 1/2

PAR

Pierre DUFRAISSE

Président : M. TISSIER ALBERT, *professeur.*

Suffragants : { MM. CHAVEGRIN, } *professeurs.*
 { CARPENTIER, }

PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE
ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1912

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ DE PARIS.— FACULTÉ DE DROIT

DE LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE CONSEIL DES PARTIES

THÈSE POUR LE DOCTORAT

L'ACTE PUBLIC SUR LES MATIÈRES CI-APRÈS

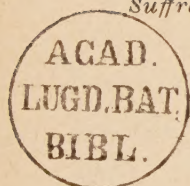
Sera soutenu le lundi 4 novembre 1912, à 4 h. 1/2

PAR

Pierre DUFRAISSE

Président : M. TISSIER ALBERT, *professeur.*

Suffragants : { MM. CHAVEGRIN, } *professeurs.*
 { CARPENTIER, }



PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ROUSSEAU, ÉDITEUR

14, RUE SOUFFLOT ET RUE TOULLIER, 13

1912



Digitized by the Internet Archive
in 2026

DE LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE CONSEIL DES PARTIES

INTRODUCTION

La théorie de la responsabilité notariale est une théorie récente dans notre droit : son apparition ne remonte pas très loin dans la jurisprudence du Parlement de Paris qui, jusqu'à la Révolution, ne condamna à des dommages et intérêts le notaire coupable de quelque manquement que si ce manquement résultait d'un dol ou d'une faute lourde (1).

Quant à la législation positive, elle n'a fourni de texte général ni pendant l'ancien régime, ni depuis. Le plus ancien texte que l'on puisse citer est un article de la déclaration du 29 septembre 1722 relative au défaut de contrôle, c'est-à-dire d'enregistrement, des actes ; elle déclare « que les notaires demeureraient responsables des domma-

(1) Ferrière, *Parfait notaire*, liv. I, chap. XVII ; Rousseau de Lacombe, V. *Notaire*, n° 12 ; Denisard, V. *Nullité*, nos 32-33.

ges-intérêts que les parties pourraient souffrir pour la nullité desdits actes ».

Depuis la loi du 25 ventôse an XI, qui est encore aujourd'hui le statut du notariat, une disposition législative établit cette responsabilité dans certains cas (1). « Tout acte fait en contravention aux dispositions contenues aux articles 6, 8, 9, 10, 14, 20, 52, 64, 65, 66 et 67 est nul, s'il n'est pas revêtu de la signature de toutes les parties ; et lorsque l'acte sera revêtu de la signature de toutes les parties contractantes, il ne vaudra que comme écrit sous signature privée : sauf, dans les deux cas, s'il y a lieu, les dommages-intérêts contre le notaire contrevenant. » Ainsi la loi elle-même permet au tribunal d'accorder des dommages et intérêts aux parties qui ont souffert de la nullité d'un acte vicié dans sa forme.

Mais la jurisprudence est allée plus loin en se fondant sur les articles 1382 et 1383 du Code civil. On a bien prétendu, à vrai dire, que l'article 68 de la loi de ventôse était limitatif (2) et que, dans les seuls cas indiqués par lui, les notaires pouvaient être déclarés responsables et condamnés au paiement d'une indemnité. Cette opinion est restée isolée et les arrêts ne l'ont jamais admise ; les notaires eux-mêmes et les spécialistes du notariat ont estimé qu'il était de leur devoir professionnel de donner à leurs clients une garantie sérieuse et qu'il convenait

(1) Article 68.

(2) Sévenart, *Principes de la responsabilité des notaires*, p. 40.

d'admettre dans quelques cas la possibilité de dommages et intérêts.

Les tribunaux ont d'ailleurs fort largement interprété les articles 1382 et 1383 contre les notaires, et ils ont fait naître de ces textes toute une série de théories, de principes que nous allons essayer de classer et d'énumérer.

Tout d'abord, la jurisprudence a sanctionné par des dommages et intérêts certaines obligations d'ordre général imposées au notaire par la loi, telles que le refus de ministère, la réception d'actes illicites ou frauduleux, la perte des minutes, l'affichage du tableau des interdits, etc..., etc... (1).

En outre, on a appliqué les règles du mandat, de la gestion d'affaires et du dépôt aux cas où le notaire accomplit un acte juridique pour le compte d'un de ses clients (que ce client ait d'ailleurs ou non ordonné cet acte), ou bien conservé chez lui des fonds qu'un client l'a chargé d'employer d'une certaine manière. Dans ces hypothèses, il n'y a pas application des articles 1382 et 1383, mais simplement adaptation à des espèces particulières des principes généraux du droit.

Enfin, la jurisprudence, par une interprétation audacieuse des faits et des principes, a déclaré, dans un nombre de cas de plus en plus grand, que le notaire était responsable des conseils qu'il donnait aux parties et même,

(1) Amiaud, *Traité formulaire général du notariat*, t. II. V. *Notaires* (France), nos 136 à 150.

dans certains cas, du défaut de conseil. C'est ce point qui formera proprement l'objet du présent travail. Nous le diviserons en deux parties : dans une première partie nous étudierons la théorie jurisprudentielle sans nous occuper de la critiquer, mais en essayant de dégager l'évolution qu'elle a subie et qui a entraîné les tribunaux à étendre la responsabilité notariale. Dans une seconde partie, nous étudierons cette théorie à un point de vue plus subjectif, en essayant d'en discuter la légalité et l'utilité.

PREMIÈRE PARTIE

LA JURISPRUDENCE

CHAPITRE PREMIER

LA JURISPRUDENCE ANTÉRIEURE A L'ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION DU 22 DÉCEMBRE 1840.

Nous avons constaté que la loi du 25 ventôse an XI ne rendait les notaires responsables que des vices de forme survenus par leur faute dans les actes par eux rédigés. Mais la jurisprudence, tout en maintenant cette responsabilité, en l'étendant même dans une large mesure (1), a

(1) Certains interprètes de la loi de ventôse considèrent que l'article 68 doit s'interpréter dans un sens très étroit. L'expression « s'il y a lieu » viserait, selon eux, uniquement le cas de dol et celui de faute lourde assimilable au dol (Pont, De la responsabilité notariale, *Revue du notariat*, n° 133, t. II, p. 54-58 ; Defrénois, *Traité pratique et formulaire du notariat*, n° 8425, t. II, 1883, p. 516). Cette doctrine admise par certains arrêts (Rouen, 7 juin 1802, S. 1809.2.403 ; Riom, 10 janvier 1810, S. 1811.2.344 ; Douai, 23 mai 1810, S. 1811.2.359 ; Paris, 16 mars 1830, S. 32.1.663 ; Lyon, 18 janvier 1832, S. 32.2.363 ; Metz, 17 juin 1863, *Journal des notaires*, art. 7799),

créé beaucoup d'autres causes de responsabilité du notaire. On peut les classer en quatre catégories :

1^o Le notaire est considéré comme responsable en vertu d'un contrat de dépôt lorsqu'il a reçu quelque chose des parties pour lesquelles il a rédigé un acte. Cette chose peut consister soit en pièces ou lettres qui lui ont été confiées, soit en sommes d'argent déposées dans sa caisse. Dans tous les cas, le client qui se sera adressé au notaire aura, en vertu du contrat de dépôt et de la tradition qui ont été faits, une action contre le notaire. La jurisprudence antérieure au Code civil reconnaissait déjà dans le contrat de dépôt la source de l'obligation de restituer qui s'impose au notaire à qui l'on a confié une somme d'argent (1). Les arrêts modernes ont continué cette tradition, et ils ont décidé que le notaire est responsable toutes les fois que la garde de la chose constitue la fin principale du contrat (2).

2^o Le notaire est responsable comme mandataire toutes les fois qu'il a reçu d'un client l'ordre de faire quelque chose.

a été rejetée depuis 1837 avec la plus grande régularité par la Cour suprême (Cass., 27 novembre 1837, S. 37.1.465 ; Cass., 27 mars 1839, S. 39.1.269 ; Cass. req., 19 juillet 1854, S. 54.1.603 ; Cass. req., 16 août 1865, S. 65.1.438 ; Cass. req., 13 avril 1869, S. 69.1.318 ; Cass. req., 5 février 1872, S. 72.1.386 ; Cass., 19 mai 1885, S. 85.1.297 ; Cass., 14 avril 1886, S. 86.1.345 ; Cass., 24 décembre 1888, S. 89.1.103) qui déclare les articles 1382 et 1383 applicables aux notaires, et les condamne en conséquence à des dommages-intérêts en cas de simple faute professionnelle.

(1) Sentence du 20 janvier 1711 dans Brillou, *Dictionnaire des arrêts*, V. *Notaire*, n^o 37.

(2) Cass. req., 10 février 1832, S. 32.1.543, D. 32.1.186 ; Cass. req., 5 décembre 1825, S. 26.1.290, D. 26.1.83.

La jurisprudence s'est montrée fort ingénieuse pour présumer l'acceptation de ce mandat : elle admet, en effet, qu'il y a acceptation tacite lorsque le notaire n'a pas refusé et surtout lorsqu'il y a eu commencement d'exécution de l'ordre par le notaire. Là encore il s'agit cependant de responsabilité contractuelle, et il faut, pour que le notaire soit engagé, qu'il y ait ordre d'un client et acceptation de l'ordre, au moins en apparence, par le notaire.

3° Une troisième cause de responsabilité consiste dans le manquement à une obligation professionnelle quelconque. La faute ainsi commise entraîne une responsabilité et, éventuellement, la condamnation à des dommages et intérêts lorsqu'elle a causé un préjudice à quelqu'un ; il en est ainsi par exemple du manquement au secret professionnel.

4° Le notaire prend assez fréquemment les intérêts de son client sans en avoir reçu mandat. Ainsi il fait inscrire les hypothèques données par acte passé devant lui ; il fait auprès de l'enregistrement les démarches nécessaires. Ici sa responsabilité professionnelle se mêle à sa responsabilité de *negotiorum gestor*. Mais on l'a déclaré responsable à l'égard de toutes les personnes parties à un contrat, lorsque, mandataire de l'une d'elles, il a agi au profit de toutes : il est alors tenu par l'action de mandat à l'égard de celle qui l'a spécialement mandaté, mais il est tenu par l'action de gestion d'affaires à l'égard des autres (1). De même il arrive quelquefois qu'un notaire

(1) Paris, 13 janvier 1865, S. 65.2.59 ; Cass. req., 9 juillet 1872, S. 72.1.388.

fait, pour un de ses clients habituels, sans avoir reçu de lui un mandat formel, un placement quelconque : le notaire sera, dans ce cas, responsable à l'égard du client en qualité de *negotiorum gestor* ; il devra notamment veiller à ce que les hypothèques garantissant le placement soient de qualité suffisante pour assurer au client une entière sécurité. On l'a, par exemple, déclaré responsable dans le cas où l'emprunteur était en déconfiture ou en faillite au moment de la remise des fonds par le notaire (1).

Si le notaire a opéré un paiement et qu'il n'ait pas pris toutes les précautions nécessaires pour que ce paiement soit valable à l'égard de tous les tiers, sa responsabilité sera encore engagée (2). On est même allé très loin dans cette voie, et les tribunaux ont multiplié les cas dans lesquels ils admettent l'existence d'une gestion d'affaires et d'une responsabilité du notaire à ce sujet.

Parfois même on est allé jusqu'à considérer que le notaire est, dans certaines hypothèses, responsable de n'avoir pas accompli certain acte. Cette opinion, autrefois rejetée (3), est aujourd'hui admise par la jurisprudence sans aucune hésitation (4).

(1) Cass. req., 9 juillet 1872 cité.

(2) Cass. req., 19 mars 1845, S. 45.1.262 ; Cass. req., 22 avril 1856, S. 57.1.209 ; Toulouse, 8 février 1861, D. 61.2.110 ; Lyon, 4 mars 1876, S. 77.2.85 ; Aix, 2 mars 1880, *Journal des notaires*, 22323.

(3) Dalloz, *Rép.*, V. *Responsabilité des notaires*, n° 356.

(4) Ainsi, lorsque le notaire a commis la faute de ne pas se renseigner (V. Cass. req., 9 juillet 1872 déjà cité) ou n'a pas connu l'existence d'hypothèques antérieures à celle qu'il faisait constituer comme garantie d'un placement. Voy. Cass. req., 11 juillet 1866, S. 66.1.320.

Ainsi, le notaire est, dans de très nombreux cas, responsable contractuellement de ses actes à l'égard de ses clients, et les plus anciens arrêts admettant ces responsabilités datent déjà du commencement du siècle. Il a pu y avoir sur l'étendue de cette responsabilité des discussions dans la doctrine et une évolution dans le sens d'une extension plus grande dans la jurisprudence ; il n'y a jamais eu, sur le principe même, aucune hésitation. Le notaire a toujours été considéré comme responsable dans les cas que nous avons indiqués.

Mais, à côté de ces hypothèses, doit-on considérer le notaire comme responsable lorsqu'il n'est ni rédacteur d'actes, ni dépositaire, ni mandataire, ni gérant d'affaires ? Doit-on admettre que le notaire est responsable lorsqu'il a mal conseillé ou qu'il a simplement omis de conseiller ses clients ? Aucun texte de loi n'oblige le notaire à donner quelque conseil aux personnes qui viennent le trouver, et lorsque, par bienveillance, il donne à ses clients son avis sur l'acte qu'ils vont accomplir, les parties ne sont pas obligées de le suivre : elles gardent toute leur indépendance. Aussi semble-t-il anormal que l'on attribue au notaire quelque responsabilité du chef des renseignements qu'il fournit.

Sur quoi en effet la fonder ? L'article 1382 ne permet à la victime de quelque dommage de réclamer une indemnité que si ce dommage est dû à la faute d'autrui. Il faudra donc démontrer que le notaire est en faute pour le déclarer responsable. Or, la faute naît d'une obligation. On devra,

en conséquence, montrer que le notaire était tenu de donner un conseil aux parties, pour admettre sa responsabilité, lorsqu'il a négligé de les renseigner ou qu'il leur a donné un renseignement erroné. On ne peut, à l'appui de cette idée, invoquer aucun texte, car l'obligation de conseil n'est prévue nulle part.

Aussi la jurisprudence la plus ancienne considérait qu'aucune responsabilité particulière ne pesait, à ce point de vue, sur les officiers ministériels. Ils étaient simplement tenus de rester dans les limites de l'honnêteté dans lesquelles chacun doit se borner. L'article 1382 ne contenait pour eux que les manquements les plus saillants, les violations de la probité la plus élémentaire. Il n'y avait faute que quand le notaire abusait de son influence sur ses clients et de la confiance que ceux-ci avaient en lui. S'il omettait de les renseigner et de leur apprendre certains faits de lui connus, dans l'intention de leur faire faire une mauvaise affaire, la jurisprudence déclarait que le notaire avait agi dolosivement et elle le soumettait alors à la responsabilité du droit commun. Il y avait en effet, dans ce cas, une faute qu'un simple particulier n'aurait pas pu commettre ; il y avait donc responsabilité dans les termes de l'article 1382.

Naturellement on assimilait au dol la faute lourde. On déclarait ainsi le notaire responsable lorsque, connaissant un fait susceptible de détruire l'utilité de l'acte passé par lui pour le compte d'un client, il omettait de le lui signaler, même s'il n'avait pas eu la volonté de tromper le

client. Il y avait en effet, dans ce cas, faute lourde assimilable au dol : cela revenait en somme à dire que, lorsque le notaire omettait de signaler un fait important connu de lui, il était présumé avoir agi dans le but de nuire à son client.

Mais là se bornait sa responsabilité ; on ne le déclarait pas responsable lorsqu'il avait négligé de se renseigner. Rien dans la loi ne l'obligeait à faire des demandes dont son client ne l'avait pas chargé. Il paraissait conforme au droit de dispenser le notaire de toute espèce de responsabilité.

Ce système a été adopté par les plus anciens arrêts. C'est ainsi qu'on le trouve exprimé par un arrêt de la Cour de Paris du 16 août 1832 (1) conforme au jugement du tribunal civil de la Seine qui l'avait précédé. Voici le texte de cet arrêt et des considérants qui exposent la doctrine que nous étudions :

« La Cour,

« Considérant qu'il n'est pas établi que Narjot ait agi comme mandataire de Lucet, ni qu'il ait reçu de lui aucun salaire à l'occasion du prêt de la somme de 7.000 francs consenti en février 1826 au profit des sieur et dame Bonnesœur *pour ses avis et conseils* ;

« Que dès lors Narjot ne peut être tenu de garantir Lucet des conséquences dudit prêt qu'en sa qualité de notaire.

(1) S. 32.2.567.

« Que si Narjot a négligé de faire connaître à Lucet les clauses du contrat de mariage des emprunteurs et les conséquences qui en résulteraient par rapport à lui, cette négligence ne constitue pas une infraction aux obligations rigoureuses et spéciales expressément imposées aux notaires par les lois constitutives du notariat, et ne serait pas assez grave pour entraîner sa culpabilité en qualité de notaire ;

« Met l'appellation et ce dont est appel à néant, décharge Narjot, etc..., etc. »

Cet arrêt déclare en somme que la responsabilité du notaire ne peut être engagée que lorsqu'il a manqué à l'une des obligations qui lui ont été imposées par les lois organiques du notariat ou qu'il a commis une négligence très grave. Mais il faut, dans ce dernier cas, que la négligence présente un caractère de gravité tout à fait exceptionnel et l'arrêt déclare formellement que le fait pour un notaire de connaître le contrat de mariage d'un emprunteur ne l'oblige pas à en indiquer les clauses au prêteur.

Mais ce ne sont là que des cas de responsabilité du notaire en tant que notaire. L'arrêt considère que le notaire peut être considéré comme mandataire des parties, et il admet aussi (considération d'une importance particulière) que le notaire est responsable comme conseil lorsqu'il a reçu des honoraires à ce titre. Il est alors engagé par un contrat de louage de services, et sa responsabilité résulte d'un contrat passé par lui avec ses clients.

Le notaire peut donc être responsable d'avoir mal

conseillé son client, mais seulement en vertu d'un lien contractuel.

Cette doctrine se retrouve dans une décision de la Chambre des requêtes de la Cour de cassation du 22 décembre 1840 qui refuse, elle aussi, d'admettre que le notaire est professionnellement obligé de donner des conseils à ses clients et qu'il commet une faute engageant sa responsabilité quand il manque à cette obligation. Voici le texte de cet arrêt (1) :

« La Cour,

« Attendu que l'arrêt attaqué (2) a décidé que le notaire Prégent n'avait pas agi dans l'espèce comme mandataire des parties contractantes et que l'obligation morale de leur donner des conseils et de les éclairer sur l'efficacité de cet acte ne pouvait pas s'étendre jusqu'à rendre le notaire responsable d'une erreur qui, tenant au fond du droit et non à la régularité de la forme, paraissait avoir été commune au rédacteur de l'acte et aux parties contractantes, lesquelles avaient à s'imputer d'avoir ignoré une disposition de la loi que chacun est censé connaître ;

« Attendu d'ailleurs que l'arrêt attaqué n'a pas révoqué en doute la bonne foi du notaire ;

« Rejette... »

Là encore nous trouvons l'énoncé de ce principe que le

(1) S. 41.1.39.

(2) L'arrêt attaqué était un arrêt de la Cour d'Orléans du 26 janvier 1839, infirmant un jugement du tribunal de Blois du 27 août 1838.

notaire est responsable lorsqu'il agit contractuellement ; nous voyons aussi la Cour suprême admettre, dans un dernier *attendu*, la responsabilité du notaire qui agit de mauvaise foi, c'est-à-dire par dol ou en commettant une faute lourde.

C'est certainement ce que la Cour veut également dire lorsqu'elle déclare que le notaire est moralement obligé de conseiller ses clients, mais que cette obligation n'entraîne la responsabilité du notaire qu'à partir d'un certain degré de gravité du manquement.

La Cour de Lyon (1) se conforma à cette jurisprudence dans un arrêt longuement motivé et dans une affaire particulièrement délicate.

« Attendu qu'en matière de responsabilité imputable à un notaire, il est nécessaire de distinguer si l'inefficacité de l'acte émanant du notaire provient de circonstances intrinsèques à l'acte ou de circonstances qui lui sont extérieures ;

« Qu'en ce qui concerne les nullités tenant à la forme de l'acte, la jurisprudence admet souvent la responsabilité du notaire ; mais qu'il en est autrement lorsque l'acte ne peut produire son effet en raison de faits se rattachant à la nature de la convention ou à la capacité des parties ;

« Attendu que, lorsqu'un notaire a constaté fidèlement et régulièrement les intentions des parties, il a rempli le mandat qu'il a reçu de la loi et des parties elles-mêmes ;

(1) Arrêt du 23 août 1841, *Journal des Notaires*, 1842, art. 11.282, p. 214 à 216.

« Qu'à la vérité, et, par exception à cette règle générale, il est du devoir du notaire d'éclairer les parties sur la validité des conventions dont elles requièrent la constatation ;

« Mais que la raison et la jurisprudence ont consacré en principe que le notaire ne peut être responsable pour avoir failli à cette obligation morale qu'autant qu'il a commis un dol personnel ou une faute grave pouvant être assimilée au dol ;...

« Confirme... »

Un arrêt de la Chambre des requêtes de la Cour de cassation (1) fait application de ce principe à un cas particulier : lorsqu'un notaire dépositaire d'une somme d'argent s'entremet pour procurer au déposant un placement de son argent sans prendre alors la précaution de conseiller efficacement son client sur le placement qu'il lui propose, il commet une faute lourde assimilable au dol et il est rendu de ce chef responsable à l'égard de son client.

Telle est du moins l'interprétation des faits proposée par la Cour de Rennes dans un arrêt du 13 décembre 1840.

Il semble que la Cour de cassation, tout en confirmant l'arrêt, ait modifié assez profondément et très justement le système de la Cour d'appel. La responsabilité résulterait dans ce cas, non pas d'une faute lourde assimilable au dol et entraînant la responsabilité de l'article 1382, mais d'une faute contractuelle provenant de ce que le notaire était ici le mandataire de son client.

(1) 14 décembre 1841, S. 42.1.143.

Peut-être vaudrait-il mieux considérer le notaire non pas comme mandataire, mais comme *negotiorum gestor* de son client ; il a en effet pris l'initiative du placement et n'a pas seulement obéi aux instructions d'un mandant.

Cette espèce montre combien minime était la différence entre la responsabilité de l'article 1382, celle résultant d'un mandat et celle résultant d'une gestion d'affaires.

C'est là un des défauts essentiels du système adopté à cette époque par la jurisprudence ; la responsabilité résultant du dol et de la faute lourde, celle qui provient de contrats et de quasi-contrats se distinguent mal, et on peut facilement les confondre.

Néanmoins cette jurisprudence resta longtemps la théorie dominante. Nous trouvons dans ce sens un jugement du tribunal de la Seine du 25 janvier 1842 (1), et un arrêt de la Cour de Dijon du 31 mai 1844 (2). Mais, à partir de cette date, nous voyons la jurisprudence élargir les cas de responsabilité, et le 27 août 1852, la Cour de Paris déclare le notaire responsable comme conseil des parties, en dehors de toute idée de dol et de faute lourde.

(1) *Journal des Notaires*, 1842, art. 41.249, p. 446.

(2) Dijon, 31 mai 1844, S. 45.2.150, D. 45.2.461.

CHAPITRE II

LE PRINCIPE DE LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE COMME CONSEIL.

Le principe de la responsabilité du notaire comme conseil, contraire à la jurisprudence antérieure, n'apparaît pas cependant brusquement au milieu des décisions judiciaires avec l'arrêt de la Cour de Paris du 27 août 1852. Dans de nombreux arrêts antérieurs, nous voyons poindre déjà une tendance manifeste à étendre la responsabilité notariale : le principe est déjà formulé dans les motifs de décisions plus anciennes. L'arrêt de 1852 a seulement été le premier qui l'ait appliqué : il existait déjà dans notre droit avant cette date.

Aussi diviserons-nous ce chapitre en deux sections.

Dans la première nous étudierons les indications que l'on trouve dans les décisions de la période que nous avons déjà étudiée, et, dans la deuxième, nous examinerons l'arrêt de 1852 et l'arrêt de la Cour suprême du 3 août 1858, qui sont les deux décisions fondamentales en la matière.

SECTION I. — L'apparition du principe de la responsabilité du notaire comme conseil dans la jurisprudence.

La première formule que nous trouvions dans les arrêts et qui montre en quelque sorte où est le point de départ de la théorie, se trouve dans l'arrêt de Lyon cité plus haut. Cet arrêt reconnaît que le notaire est *moralement* obligé de conseiller ses clients. Cette obligation morale, il s'en acquitte avec plus ou moins de diligence selon les cas ; il peut soit se montrer bon conseiller, soit donner quelques conseils qui constituent un minimum. Mais ce minimum doit, du moins, être atteint ; faute de quoi le notaire commet une faute lourde assimilable au dol : une responsabilité est encourue. L'obligation morale se change donc en obligation juridique, du moins en partie. A bien analyser cette théorie, on s'aperçoit qu'elle est très voisine de celle que la jurisprudence admet aujourd'hui. Elle part des mêmes principes et, si elle n'aboutit pas aux mêmes conclusions, du moins n'y a-t-il entre elles qu'une différence de degrés (1).

Mais on peut affirmer que, dans la pratique, la responsabilité des notaires était, avant l'arrêt de 1852, presque aussi étendue qu'elle l'est aujourd'hui. En effet, dans bien des cas, la responsabilité du notaire comme conseil peut

(1) Le même système se retrouve dans un arrêt du 22 décembre 1840 rendu par la Chambre des requêtes de la Cour de cassation (S, 41.1.39).

être difficilement distinguée de la responsabilité du notaire comme gérant d'affaires ou comme mandataire. Quand il revêt l'une de ces qualités, il est tenu de la manière la plus étroite de bien conseiller ses clients, et il est responsable chaque fois qu'il les laisse ignorer soit une disposition de la loi, soit quelque fait susceptible de changer leurs intentions et de les amener à retirer leur consentement à l'acte sur le point d'être conclu. Or, la jurisprudence présume très facilement la qualité de mandataire et celle de gérant d'affaires. Pour qu'il y ait mandat, il suffit, à son sens, que le client s'en remette au notaire, lui fasse confiance, et que cet abandon de sa cause entre les mains de l'officier ministériel se trahisse par quelque signe extérieur. Pour qu'il y ait gestion d'affaires, il suffit que le notaire ait pris l'initiative de l'opération, c'est-à-dire qu'il l'ait conseillée à son client. Ainsi, dans de très nombreuses espèces, la responsabilité du notaire comme conseil ne fait que s'ajouter à celle qu'il encourt comme mandataire ou comme *negotiorum gestor*.

Dans les arrêts antérieurs à 1852, nous voyons très fréquemment les Cours repousser la responsabilité au titre de conseil et admettre cette responsabilité au titre de gérant d'affaires ou de mandataire.

Ainsi, le 14 décembre 1841, la Cour de cassation considérait que le notaire était responsable comme mandataire de son client parce qu'il s'était spontanément entremis pour le placement de fonds d'un client (1), et l'arrêt con-

(1) S. 42.1.143.

damnait le notaire à des dommages et intérêts pour avoir inséré dans l'acte des énonciations fausses, les sachant fausses, sans les déclarer comme telles.

On trouverait une solution analogue dans un arrêt de cassation du 21 janvier 1847 (1). Cet arrêt contient même une formule intéressante et qui doit être signalée ; il déclare que le notaire n'est pas responsable comme conseil, mais il admet sa responsabilité en cas de mandat régulier ou *officieux*. C'est ouvrir la porte toute grande aux présomptions de fait et admettre la qualité de mandataire du notaire dans toutes sortes de cas.

Enfin l'on peut citer un certain nombre d'arrêts qui, sans se rattacher ouvertement au système adopté aujourd'hui, admettent la responsabilité du notaire comme conseil dans une assez large mesure. Le plus ancien et le plus curieux de ces arrêts est un arrêt de la Cour de Paris du 26 janvier 1833 (2) qui ne condamne pas le notaire à des dommages et intérêts, mais met une part des dépens à sa charge :

« Considérant que rien n'établit que lors de la passation de l'acte ayant pour objet de garantir une dette préexistante, l'officier instrumentaire ait reçu mission de s'assurer soit de la valeur des biens donnés à hypothèque, soit même des charges qui pourraient les grever ; que d'ailleurs la totalité des biens de Saulnier, le débiteur, a été affectée

(1) S. 48.1.202.

(2) S. 34.1.151.

à la dette d'Ingé, et qu'enfin si le recouvrement de cette dette est devenu impossible par la voie hypothécaire, c'est uniquement parce que l'intégralité du prix était absorbée par des créanciers hypothécaires ; qu'il suit de là que le notaire ne pourrait être déclaré responsable de ce que la créance d'Ingé ne venait pas en ordre utile ;

« Considérant enfin que les renseignements très inexacts donnés par le notaire sur la situation du débiteur lors de l'échéance de l'obligation constituent une faute qui l'a placé dans la nécessité de justifier sa conduite et doit ainsi donner lieu à une condamnation aux dépens ;

« Infirme au principal, déboute Ingé. Tous dépens compensés. »

Cette condamnation à une partie des dépens est la première manifestation, manifestation timide à vrai dire, du principe selon lequel le notaire est responsable des conseils qu'il a donnés et du silence qu'il a gardé. L'obligation de conseiller utilement ses clients est ici reconnue et sanctionnée ; l'arrêt de 1833 ne la considère, à vrai dire, que comme une obligation morale, mais c'est une obligation morale d'ordre professionnel. Il condamne le notaire poursuivi à payer une partie des frais parce qu'il n'a pas agi comme l'aurait fait un bon notaire. On voit que, dans le système de l'arrêt, la nuance entre l'obligation morale et l'obligation professionnelle, qui doit être seule juridiquement sanctionnée, devient extrêmement subtile, et que même elle échappe.

Il est bon de dire d'ailleurs que l'idée de responsabilité

du notaire pour faute lourde n'est pas absente de la théorie de l'arrêt. C'est parce que le notaire a donné des *renseignements très inexact*s qu'il encourt cette responsabilité réduite au paiement d'une partie des frais. Il est vrai qu'il a pu *justifier sa conduite*, c'est-à-dire probablement expliquer qu'il s'était lui-même trompé, alléguer sa bonne foi, prétendre que sa faute consistait seulement à s'être mal renseigné. L'excuse a pu être admise, la bonne foi reconnue, mais, en agissant légèrement, en ne se renseignant pas d'une manière suffisante, en donnant des renseignements qu'il croyait sincèrement exacts mais qu'il n'avait pas vérifiés, il a paru commettre une faute lourde dont le client a pu le croire responsable.

La Cour reconnaît donc aux clients, qui ont des raisons sérieuses de suspecter la bonne foi de leur notaire, le droit de leur demander en justice des explications, de mettre en cause leur responsabilité. Cette condamnation à une partie des dépens équivaut à la reconnaissance d'un droit de libre discussion judiciaire sur la bonne foi des notaires négligents. C'est le premier pas fait par la jurisprudence dans la voie où elle allait s'engager.

Deux arrêts de la Cour de Paris du 16 août 1832 (1) et

(1) Considérant qu'il n'est pas établi que Narjot ait agi comme mandataire de Lucet, ni qu'il ait reçu de lui aucun salaire à l'occasion du prêt de la somme de 7.000 francs consenti en février 1826 au profit des sieur et dame Bonnesœur pour ses *avis et conseils* ; que dès lors Narjot ne peut être tenu de garantir Lucet des conséquences dudit prêt qu'en sa qualité de notaire (S. 32.2.567).

du 27 novembre 1834 (1) esquissent une seconde théorie qui nous conduit un peu plus loin sur cette route. Ils distinguent deux catégories de cas. Parfois le client va chez le notaire occasionnellement pour lui faire rédiger un acte. Le notaire, alors, se borne à sa mission de rédacteur ; il constate ce qu'on le prie de constater, et pourvu qu'à ce titre il remplisse exactement sa mission, on ne le déclarera responsable que s'il a dolosivement mal conseillé son client, si l'on peut démontrer sa mauvaise foi. Parfois, au contraire, le notaire est « l'homme d'affaires » du client, il est dépositaire de ses fonds : il passe habituellement pour lui des actes. Le notaire, alors, a le devoir de conseiller son client, de ne point lui taire les faits connus de lui et susceptibles de faire réfléchir le client et de l'amener à renoncer à l'acte qu'il est sur le point de conclure. Bien mieux, le notaire doit vérifier les renseignements qu'il fournit, il ne doit donner à son client que des détails circonstanciés dont il peut lui-même garantir l'exactitude. Il doit enfin, s'il manque de renseignements, rechercher

(1) Considérant que le notaire Bernard a reçu l'obligation consentie envers le créancier Caman sous le cautionnement solidaire de Grenier, avec transport d'une partie du prix de la revente par lui faite de la maison dont il s'agit, et subrogation dans l'effet de l'inscription prise d'office sur ladite vente ; mais que ce notaire ne pourrait être responsable de la caducité ou de la réduction de l'hypothèque relative auxdites inscription et subrogation qu'autant qu'il aurait été le conseil du prêteur, ou qu'il aurait commis une faute grave relativement à l'acte de son ministère au préjudice de ce dernier, ce qui n'existe point dans l'espèce... ; Infirme, déclare Caman mal fondé (S. 35.2.144).

consciencieusement ceux qu'il est en son pouvoir de trouver. Il devient, en un mot, le conseil de son client, et, à ce titre, il est responsable.

Cette responsabilité résulte-t-elle d'une idée de mandat ou repose-t-elle au contraire sur une idée de faute ? L'arrêt de 1832 semble plutôt rattacher la responsabilité à une idée contractuelle, puisqu'il s'appuie sur l'absence d'honoraires perçus par le notaire « pour ses avis et conseils ». L'arrêt de 1834 est moins explicite ; encore précise-t-il que le notaire n'était pas, dans l'espèce, le *conseil*, et qu'il n'était responsable que comme notaire. Il faut donc distinguer entre les obligations du notaire comme conseil et ses obligations professionnelles. Les premières sont évidemment le résultat d'un contrat ; les autres dérivent de sa qualité de notaire. Mais quel contrat est la source de ces obligations du notaire comme conseil ? Est-ce véritablement un mandat ? Il ne semble pas ; car le mandat est, selon le Code civil, « un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom » (1). Or, le notaire fait-il ici quelque chose pour le client ? Non, évidemment ; il lui dit ce qu'il sait ; il ne prend aucune initiative, il n'accomplit aucun acte. D'autre part, le mandat est un acte, en principe, gratuit, s'il n'y a convention contraire (2). Comment, dès lors, dire qu'il y a mandat ? L'arrêt de 1832 tire, en effet, argument

(1) C. civ., art. 1984, al. 1.

(2) C. civ., art. 1986.

du fait que la note des honoraires fournie par le notaire ne portait aucun article relatif aux conseils et avis. Il n'y a donc pas mandat. On pourrait dire plutôt qu'il y a louage de services. Lorsque le notaire a promis ses conseils, il en est responsable ; mais il faut une promesse ferme.

Ainsi, nous trouvons, à côté des arrêts déclarant qu'il y a, pour le notaire, obligation morale de conseiller, certains autres arrêts qui, sans admettre de responsabilité de ce chef, reconnaissent que, dans certains cas, le notaire doit conseiller ses clients.

De là, à admettre que le notaire est professionnellement obligé de conseiller ses clients, il n'y a qu'un pas. Ce pas, la jurisprudence l'avait, en fait, franchi dans trois arrêts de 1841, 1842 et 1846.

Un arrêt de Rouen reconnaît le notaire responsable lorsqu'il n'a pas conseillé ses clients (1).

« La Cour,

« Attendu que les notaires n'ont pas seulement pour mission de donner le caractère d'authenticité aux actes qu'ils rédigent ; qu'ils ont reçu une mission plus élevée de la loi qui les institue ;

« Qu'ils doivent présider aux conventions qu'ils reçoivent, qu'ils sont les conseils que la loi elle-même a donnés aux parties qui sont obligées de se confier à eux ; qu'ils doivent donc veiller à leurs intérêts et leur faire comprendre le sens et la portée des obligations qu'elles contractent,

(1) 21 janvier 1841, S. 41.2.353, P. 41.1.413.

surtout lorsqu'il s'agit de clauses dont les effets légaux, évidents pour le notaire qui a les connaissances que son état exige, peuvent n'être pas aperçus ou n'être pas suffisamment appréciés par les parties qui contractent ; qu'il est de principe fondé sur la loi et l'équité que tout fait qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que la loi qui a organisé le notariat ne contient aucune exception à ce principe ;

« Que le notaire qui néglige d'appeler d'une manière particulière l'attention d'un des contractants sur une clause additionnelle de l'acte par lui dressé peut, selon les circonstances, être déclaré responsable des suites de l'erreur dans laquelle cette partie s'est trouvée ; ainsi, et spécialement, le notaire devant lequel est passé l'acte d'un prêt dont les deniers sont destinés au rachat d'un immeuble peut, s'il omet d'avertir expressément le prêteur que l'immeuble racheté avec ses deniers, et sur lequel il lui est consenti une hypothèque, se trouvera de nouveau, par l'effet du réméré, grevé de l'hypothèque légale de la femme de l'emprunteur, hypothèque qui avait été purgée par l'acquéreur, être déclaré responsable à l'égard du prêteur, surtout lorsque le notaire était investi de toute la confiance du prêteur... »

Le jugement du tribunal civil de la Seine du 25 janvier 1842 (1) admet la responsabilité du notaire dans un cas particulier où le notaire n'est pas seulement conseil des

(1) *Journal des Notaires*, 1842, art. 11.249, p. 146.

parties, un placement hypothécaire effectué avec promesse de subrogation dans un privilège du vendeur. Le notaire auquel les fonds sont versés est responsable s'il laisse l'emprunteur s'en saisir avant l'accomplissement des formalités nécessaires pour obtenir la subrogation et sans insister auprès du prêteur sur les conséquences de cette imprudence.

La responsabilité existe dans ce cas, et elle a une origine contractuelle, le notaire étant, en même temps, dépositaire de la somme prêtée. Ce qui est remarquable dans cet arrêt, ce sont les attendus :

« Attendu que les notaires... doivent veiller aux intérêts de leurs clients et leur faire comprendre la portée des engagements qu'ils contractent ;... que la loi organique du notariat ne contient aucune exception au principe qui veut que tout fait qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer ; que les notaires sont donc responsables des fautes qu'ils commettent dans l'exercice de leur profession, lorsque ces fautes sont assez lourdes, assez graves pour ne pas être justement excusées. »

Ces motifs, sans s'éloigner de la théorie dominante à cette époque, admettent donc une responsabilité plus large, et ils assouplissent le principe, parlant, non plus de *faute lourde*, mais de *faute assez lourde*.

Enfin, un arrêt de la Cour de Paris du 15 juin 1846 admet que le notaire doit éclairer les parties sur les

conséquences légales d'un acte ou d'un paiement (1).

En somme, nous voyons, avant 1852, des arrêts reconnaître et sanctionner le principe suivant : le notaire doit être le conseiller juridique de ses clients. Il est responsable au cas où il ne les éclaire pas suffisamment sur les conséquences des actes qu'il reçoit.

SECTION II. — Les arrêts de 1852 et 1858.

La doctrine de la responsabilité du notaire comme conseil commençait donc à peine à se dessiner dans la jurisprudence vers 1850 ; une observation attentive montre cependant que le chemin à parcourir n'était pas grand ; il ne restait plus qu'un pas à faire. Ce pas fut franchi par deux arrêts, l'un de la Cour de Paris du 27 août 1852, l'autre de la Chambre des requêtes du 3 août 1858. Ces deux arrêts fondamentaux nécessitent une étude attentive.

L'arrêt de la Cour de Paris (2) est conçu en ces termes :

« Attendu que les fonctions de notaire ne peuvent se réduire à un rôle purement passif ; qu'elles lui imposent le devoir d'éclairer les parties sur les conséquences des actes passés devant lui et de veiller à l'observation des formalités dont l'absence pourrait compromettre leurs intérêts ; qu'il ne saurait s'affranchir de la responsabilité que ses fonctions

(1) *Journal des Notaires*, 42.712.

(2) S. 52.2.550, D. 54.2.75, P. 53.2.560.

lui imposent et qui doit être d'autant plus étendue que les contractants sont moins éclairés, qu'il ne doit pas *se retrancher derrière des clauses qui sembleraient convertir son rôle instrumentaire des actes en celui de rédacteur passif* desdits actes ; que de pareilles énonciations ne pourraient, en thèse générale, affranchir le notaire de sa responsabilité, ni des obligations de sa charge, surtout à l'égard des contractants illettrés, gens de travail, vivant dans la plus parfaite ignorance des affaires, et de la portée des termes qu'ils signent, par la confiance illimitée qu'ils doivent avoir et ont dans leur notaire... »

Cet arrêt statuait sur une espèce particulièrement délicate : les parties avaient reconnu dans l'acte que *les conventions avaient été faites sans la participation du notaire qui n'en avait été que le rédacteur*, et l'arrêt considère que cette clause ne peut décharger le notaire de sa responsabilité. Bien au contraire, semble-t-il dire, elle ne peut que l'aggraver.

Quel est donc le fondement que notre arrêt assigne à cette responsabilité notariale ? On voit par l'espèce même qu'il exclut toute idée de fondement contractuel. Le notaire ne peut être considéré ici comme ayant été chargé par les parties de les conseiller. Notre arrêt ne recherche plus, comme un autre que nous avons cité, si le notaire a reçu des honoraires ; il ne se préoccupe pas de l'établissement d'un lien contractuel quelconque. Bien mieux, la rédaction de l'acte indiquait qu'il n'y avait eu aucune convention. Aucun doute n'était permis à cet égard, et l'arrêt déclare cependant le notaire responsable.

C'est qu'il fait découler cette responsabilité de l'existence d'obligations professionnelles auxquelles le notaire ne peut se soustraire. Il est tenu à raison de sa qualité non seulement de rédiger les actes qu'on lui demande de rédiger, mais encore d'éclairer les parties sur les conséquences juridiques de ces actes. C'est donc un mandat qu'il tient de la loi, ou plutôt de son institution et à l'accomplissement duquel il ne peut se soustraire. L'ordre public est engagé dans l'affaire ; toute convention contraire serait nulle. C'est pourquoi l'arrêt ne tient aucun compte de la clause de l'acte constatant l'absence du notaire au moment de la discussion des conventions et son abstention complète.

Quelle va être l'étendue de cette obligation ? L'arrêt lui-même la précise quand il dit que le notaire doit éclairer les parties sur les conséquences des actes passés devant lui et veiller à l'observation des formalités dont l'absence pourrait compromettre leurs intérêts. Cela implique en somme la nécessité de conseiller les parties non seulement avant l'acte, mais encore après, et d'exécuter à leur défaut tous les actes conservatoires indispensables, tels que l'inscription des hypothèques par exemple. C'est en somme étendre fort loin l'obligation de conseil et créer pour le notaire la responsabilité la plus large.

Cette responsabilité variera selon les circonstances de l'affaire. Mais on devra tenir principalement compte de la nécessité dans laquelle se trouve le client du notaire d'être conseillé. Ainsi, un illettré n'ayant pas l'occasion de traiter de nombreuses affaires sera en droit d'exiger du

notaire plus de conseils qu'un homme instruit et ayant l'habitude des affaires. Le notaire doit donc (c'est là, semble-t-il, la meilleure formule) mettre le client en état de comprendre à quoi il s'engage en signant l'acte rédigé par le notaire.

Cette théorie, qui apparaît avec une parfaite netteté dans l'arrêt de la Cour de Paris, reçut en 1858 l'approbation de la Cour suprême dans une affaire différente et plus compliquée encore que celle de 1852. Cet arrêt est relatif à un acte passé le 28 mai 1853 par un notaire. Les époux Richer avaient constitué une rente viagère au profit d'une dame Guillot et de sa fille moyennant le prix principal de deux mille francs. Comme garantie du service de la rente, les débiteurs hypothéquaient une maison acquise d'un sieur Dropsy.

L'acte contient à cet égard la mention suivante : « M. et Mme Richer ont fait l'acquisition de ladite maison du sieur Dropsy suivant contrat du 13 janvier 1851 enregistré et transcrit. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 8.000 francs sur lequel M. et Mme Richer ne restent plus devoir que 1.000 francs revenant à un sieur Picaut, ainsi qu'il résulte des énonciations contenues dans une quittance reçue par M^e X..., notaire soussigné, les 4 et 8 octobre 1852... Les sieur et dame Richer déclarent que le sieur Richer est tuteur de la demoiselle Malvina Richer, sa fille mineure issue de son premier mariage, dont l'hypothèque légale est garantie sur tous les autres biens que possède M. Richer. M. et Mme Richer s'obligent

à justifier de la mainlevée par la demoiselle Richer de son hypothèque légale sur la maison hypothéquée dès qu'elle aura atteint sa majorité, ou sitôt après son mariage, et qu'ils n'ont consenti aucune hypothèque sur ladite maison. »

La rente viagère ne fut servie que pendant dix-huit mois. En décembre 1855 le sieur Richer fut déclaré en faillite ; la maison hypothéquée aux dames Guillot fut vendue le 19 mars 1856 pour le prix de 6.900 francs. Un ordre ayant été ouvert sur la distribution du prix, les dames Guillot y produisirent, mais ne purent être colloquées en ordre utile, à raison d'inscriptions hypothécaires par lesquelles elles étaient primées.

Elles assignèrent M^e X... pour le faire condamner, comme responsable de la perte de leur créance, à leur rembourser le capital de la constitution de rente, les arrérages échus et non payés, et de plus 500 francs de dommages-intérêts.

Elles fondaient la demande sur ce que M^e X... avait été le négociateur du placement aux époux Richer, qu'il n'avait pas pris les précautions nécessaires pour assurer ce placement, et qu'il avait inséré dans l'acte par lui rédigé des énonciations erronées quant à la situation hypothécaire des biens affectés au service de la rente.

M^e X... soutint, de son côté, que dans l'acte de constitution de rente viagère du 28 mai 1853, il n'avait eu d'autre rôle que celui de rédacteur des conventions des parties, et que, par conséquent, il ne pouvait être responsable des

risques auxquels pouvait être exposée la créance des dames Guillot.

Le 13 mai 1857, le tribunal de Soissons rend son jugement et adopte entièrement les conclusions des demandresses. Toutefois, il offre au notaire le choix entre deux alternatives : continuer le service de la rente à partir du jour où le paiement en a été interrompu, ou rembourser le capital et les arrérages échus et impayés. En outre, le tribunal condamnait le notaire à 500 francs de dommages-intérêts et aux dépens.

Appel fut interjeté devant la Cour d'Amiens qui, le 24 novembre 1857, confirme le jugement de Soissons, par adoption des motifs.

Le notaire introduisit un pourvoi en cassation. Le conseiller-rapporteur se prononça contre le pourvoi dans le sens de l'arrêt attaqué : « S'agit-il de simples conseils, disait le rapport, que le demandeur devait donner à ses clients et qu'on lui reproche de ne pas avoir donnés ? Est-il déclaré coupable de n'avoir pas rempli un devoir de convenance, d'affection, un devoir moral, comme dit le pourvoi ? Non. »

Le conseiller-rapporteur ne brise pas entièrement avec le système des arrêts antérieurs de la Cour. Il considère en effet que de simples conseils n'entraîneraient pas la responsabilité notariale ; de même le notaire cesserait d'être responsable s'il avait simplement manqué à un devoir moral ou de convenance. En réalité, s'il admet la responsabilité du notaire, c'est parce qu'il aperçoit dans sa

conduite une faute professionnelle. Le notaire a inséré dans l'acte de fausses énonciations relativement à la situation hypothécaire de l'immeuble. Il n'a pas contrôlé la déclaration faite par le débiteur que l'immeuble était net d'hypothèques, à l'exception d'une hypothèque légale et d'un privilège de vendeur. Cette déclaration était fausse ; il y avait sur l'immeuble donné en garantie d'autres créances bénéficiant d'un droit de préférence, et ces créances étaient en assez grand nombre pour empêcher le créancier nouveau d'être payé. Il va de soi que le notaire, en ne vérifiant pas l'exactitude des déclarations du débiteur, en ne prévenant pas le créancier, commettait une faute professionnelle... du moins le conseiller-rapporteur l'admettait, et c'est pourquoi il demande la confirmation de l'arrêt attaqué.

La Cour, en effet, confirma sur conclusions conformes de M. Raynal, avocat général. Voici le texte de l'arrêt :

« La Cour,

« Attendu que si, en règle générale, les notaires ne sauraient être responsables des conséquences que peuvent avoir pour leurs clients les actes auxquels ils prêtent leur ministère, et, en particulier, les placements faits par leur entremise, alors surtout que les parties ne leur ont point donné le mandat spécial de surveiller les suites du placement, il n'en est pas moins vrai que le notaire qui, par sa faute personnelle, a causé un préjudice à l'une des parties, est tenu de le réparer ;

« Attendu qu'aux tribunaux seuls appartient le droit

d'apprécier les faits qui constituent la faute imputée au notaire ;

« Attendu qu'il est établi par l'arrêt attaqué que la perte éprouvée par les défenderesses provient uniquement d'un fait de négligence ou d'inattention commis par M^e X... dans la réception d'un acte de son ministère ; qu'en décidant, d'après cette constatation, que M^e X... était responsable des conséquences de sa faute, la Cour impériale, loin de violer la loi, en a fait au contraire une juste application ; Rejette, etc... »

On voit que le système de la Cour de cassation est assez différent de celui qui lui était proposé par le conseiller rapporteur. Ce dernier admettait, en effet, l'existence d'une faute professionnelle, il reconnaissait que le notaire était tenu, à raison de sa qualité d'officier ministériel, de n'inscrire dans l'acte que des faits contrôlés chaque fois qu'ils étaient contrôlables. L'arrêt de cassation ne s'embarrasse pas de cette question. Il pose en principe que le notaire ne peut être rendu responsable des suites du placement constaté par acte passé devant lui. Mais il admet à cette théorie générale un certain nombre d'exceptions.

En premier lieu, il considère que la situation est différente lorsque le notaire a pris l'initiative du placement, qu'il est mandataire ou *negotiorum gestor* des parties. Et il reconnaît que ce n'est pas le cas ici. En second lieu, la Cour de cassation admet que le notaire est responsable lorsqu'il commet une faute professionnelle. Elle abandonne l'ancienne formule et ne demande plus que cette

faute présente un caractère dolosif ou grave, ainsi qu'elle l'exigeait autrefois. Mais (et c'est là le point important de la décision) elle se refuse à apprécier le caractère frauduleux ou coupable de l'officier ministériel. Il y a là, dit-elle, un point de fait : la Cour ne peut que constater la décision des tribunaux et s'en tenir à cette décision.

Cette solution paraît quelque peu exagérée. En effet, la Cour de cassation a compétence pour examiner toutes les questions de droit, et on ne peut guère soutenir qu'une question de droit ne se pose pas ici. On ne peut pas admettre que le notaire est en faute s'il n'a pas l'obligation juridique d'accomplir un acte qu'il n'a pas accompli ou de prendre une précaution qu'il n'a pas prise. Or, l'appréciation de l'existence de cette obligation est en réalité une question de droit, et l'on devrait s'attendre à ce que la Cour de cassation se déclarât compétente. Toutefois, il faut reconnaître que la solution donnée dans cet arrêt est conforme à la tendance générale de la jurisprudence de la Cour.

En somme, à la suite des deux arrêts de 1852 et de 1857, nous voyons apparaître cette idée que le notaire est obligé d'éclairer ses clients sur les conséquences des actes qu'il reçoit. Le principe de la responsabilité du notaire comme conseil est donc posé. Nous allons voir comment la jurisprudence l'a développé.

CHAPITRE III

LES CONDITIONS DE LA RESPONSABILITÉ NOTARIALE.

Pour que le notaire soit responsable, il faut :

- 1° Qu'il agisse non pas comme simple rédacteur de l'acte, mais comme conseil des parties ;
- 2° Qu'il n'ait pas suffisamment éclairé ses clients ;
- 3° Que ses clients aient eu besoin d'éclaircissements ;
- 4° Que sa faute ait causé préjudice au client.

Ainsi quatre conditions sont requises. Elles feront l'objet des quatre premières sections de ce chapitre.

Et dans une cinquième section, nous rechercherons dans quelle mesure la faute du notaire peut être atténuée par la faute du client.

SECTION I. — Rôle joué par le notaire dans l'acte.

Un notaire peut être déclaré responsable quand il joue dans la rédaction de l'acte un rôle autre que celui de rédacteur et qu'il ne remplit pas bien ce rôle, ou quand, étant obligé de jouer un autre rôle, il se borne à celui de rédacteur.

Il est à peine utile de revenir sur la première hypothèse. Lorsque, de son plein gré, le notaire accepte de jouer le

rôle de conseil des parties, il est légitime qu'il soit alors considéré comme responsable des conséquences des conseils qu'il a donnés, à condition toutefois que ces conseils aient été entendus et suivis. Il peut alors être responsable comme mandataire si le client lui a demandé conseil et l'a chargé de ses intérêts, ou comme gérant d'affaires lorsqu'il a pris l'initiative de l'opération et des conseils. De ce chef, il est donc responsable pour les conseils qu'il a donnés. Mais il faut, pour admettre de sa part une faute quelconque, qu'il ait consenti à donner des conseils, que ce soit de sa propre initiative ou sur une sollicitation de son client.

Il peut arriver que le notaire s'abstienne complètement de toute intervention et se borne à rédiger l'acte. Il peut se limiter volontairement, et pour éviter toute responsabilité, à un rôle purement passif ; il peut se contenter de constater par écrit les conventions qu'on lui demande de constater et ne s'occuper de rien d'autre. Cette abstention est-elle coupable ? Encourra-t-il, malgré sa réserve, une responsabilité quelconque ?

Ici intervient le principe que nous avons vu poser par les arrêts de 1852 et de 1857 : le notaire n'est pas un simple rédacteur d'actes, il est aussi le conseil des parties ; c'est lui qui doit les éclairer sur les conséquences juridiques de l'acte qui lui est soumis. Lorsqu'il manque à ce devoir, il peut encourir une responsabilité.

Mais quand existe cette responsabilité ? A-t-elle la même importance dans tous les cas ? Le notaire peut, en effet,

intervenir dans l'acte à différents titres. Il peut intervenir dans un acte comme étant le notaire principal, celui à qui on s'est adressé pour rédiger l'acte.

Il peut également substituer un de ses collègues absent ou empêché.

Il peut encore figurer dans l'acte comme second notaire. La loi exige en effet que certains actes soient rédigés en présence de deux notaires.

Dans ce dernier cas le notaire joue alors un simple rôle de témoin. Il n'est pas responsable de la rédaction de l'acte, des vices de forme qui peuvent exister ; le notaire principal encourt toute la responsabilité. Le second notaire se contente de constater la vérité des dispositions prises dans l'acte et de confirmer ainsi le témoignage du notaire principal. On conçoit dès lors que le notaire principal ait seul l'obligation de conseiller les parties et que le second notaire n'encoure de ce chef aucune responsabilité.

La question est plus délicate lorsqu'un notaire substitue un collègue absent ou empêché. C'est le notaire substitué qui a conseillé les parties, qui a rédigé l'acte ; c'est en lui que les clients ont mis leur confiance. Le notaire substituant se contente de signer l'acte, lui donnant ainsi le caractère d'authenticité.

Quelle est la responsabilité encourue par cette signature ? Voici ce qu'en dit M. Amiaud dans son *Répertoire formulaire du notariat* (1) : « Quant à la responsabilité qui

(1) V. *Notaires*, n° 434, p. 650 et 651.

peut être encourue à raison de vices de forme ou de l'illégalité de l'acte, la question est délicate et peut être appréciée directement d'après les circonstances.

Il ne nous paraît pas douteux par exemple que le notaire substituant devra répondre d'une nullité de forme ou des infractions résultant de la violation des prescriptions sur sa compétence et sa capacité, car c'est lui qui instrumente et qui doit veiller à l'accomplissement des formalités prescrites par la loi.

S'il s'agit, au contraire, d'une nullité occasionnée soit par une erreur sur l'individualité des parties, soit par défaut de capacité des témoins, le notaire substituant pourra alléguer, avec quelque raison ce nous semble, qu'il n'a reçu l'acte que par complaisance pour son collègue et qu'il s'en est rapporté à lui pour tout ce qui ne touchait pas à la régularité matérielle de l'acte, cet acte devant rester pour le compte du notaire substitué. Ce dernier devrait donc équitablement être seul garant vis-à-vis des parties.

Il a toutefois été jugé que le notaire qui substitue l'un de ses confrères est responsable du préjudice résultant pour les parties de la déclaration inexacte et ne saurait être exonéré par ce motif que son confrère (le notaire substitué) a touché les honoraires de l'acte (Bruxelles, 25 juin 1884, *Revue belge*, 1884, p. 483).

Lorsqu'un notaire, chargé d'employer des fonds empruntés par son ministère au paiement d'une dette, transmet ces fonds à un autre notaire qui doit effectuer le paiement, si ce paiement a été fait irrégulièrement et si le

débiteur doit payer deux fois, c'est le notaire qui a été chargé de l'emploi par l'emprunteur qui est responsable envers ce dernier, sauf son recours contre le notaire qui a mal payé (Lyon, 1^{er} décembre 1853).

Si l'on veut résumer en quelques mots cette théorie on peut donc dire : le notaire substituant est responsable à l'égard du client pour tous les actes qu'il a accomplis. Mais lorsque ces actes rentrent dans l'étendue du mandat donné par le notaire substitué, lorsqu'ils ont été ordonnés par lui, le notaire substituant aura un recours contre le substitué, l'action résultant du mandat.

En partant de ce principe, quelle doit être la responsabilité du notaire substituant en ce qui concerne les conseils donnés ou à donner aux parties ? Il est d'abord évident que s'il donne des conseils aux parties, il est responsable de ces conseils. Cependant, il peut se faire qu'il ne donne ces conseils aux clients que sur l'indication du notaire substitué si celui-ci lui a donné mandat de donner aux parties tel conseil déterminé : le substituant sera bien responsable vis-à-vis des parties, mais il aura un recours contre le substitué. Si le substitué a, au contraire, simplement demandé au substituant de veiller à ce que les parties soient éclairées, il est alors certain qu'il n'aura pas d'action contre le substitué et qu'il devra seul supporter le poids des fautes qui lui sont personnelles.

Mais sera-t-il responsable s'il s'abstient de donner aucune espèce de conseil ? En principe le notaire substituant doit être présent au moment de la signature de l'acte, et il

semble que l'on devrait en conséquence le déclarer responsable dans les cas où le notaire substitué le serait lui-même. Cependant, il n'en est pas ainsi dans la pratique, en fait le notaire substituant signe le plus souvent l'acte sans voir les clients ; l'acte lui vient tout préparé de l'étude du substitué. Il semble que l'on doive tenir le plus grand compte de cette pratique courante et que l'on doive décharger le notaire substituant de toute responsabilité.

Il se présente encore d'autres cas où le notaire joue un rôle spécial. Ainsi, lorsqu'un notaire est mort ou destitué (et qu'un nouveau titulaire n'est pas nommé immédiatement), on nomme un autre notaire qui gère l'office *pour son compte*. Est-il responsable de ses conseils, lui qui n'est pas titulaire de l'office. Il semble que l'on doive le considérer comme responsable. En effet, il agit pour lui-même, il encaisse les bénéfices de la charge ; il est juste qu'il endosse les responsabilités. Au reste, il n'est le mandataire de personne.

Au contraire, on ne doit pas considérer le successeur d'un notaire comme responsable des fautes commises par son prédécesseur. Le fait de l'un ne peut engendrer la responsabilité de l'autre.

SECTION II. — Obligation d'éclairer les clients.

Le notaire a l'obligation professionnelle de renseigner ses clients. Mais quelle est l'étendue de cette obligation ?

Nous pouvons poser en principe que le notaire a pour

première fonction d'être le conseil juridique de ses clients ; il doit les éclairer sur les effets de droit qui dériveront des actes qu'il reçoit. En second lieu, le notaire est tenu de donner à son client toutes les indications, en possession desquelles il se trouve, sur les circonstances de fait et sur les résultats pratiques que l'on peut attendre.

Nous disons tout d'abord que le notaire est le conseil juridique de son client. Il est, en effet, professionnellement obligé à connaître le droit, tandis que son client, quoique légalement présumé ne pas ignorer la loi, ne connaît pas souvent en fait les règles légales applicables à l'acte qu'il veut passer.

Ainsi l'on a décidé que le notaire engage sa responsabilité lorsqu'il consent à rédiger un acte contraire aux règles du régime dotal (Cass. req., 16 février 1910, S. 10. 1.557 ; Cass., 31 octobre 1900 et 5 novembre 1900, S. 1903.1.214 ; Cass. req., 8 novembre 1899, S. 02.1.410) ; Cass., 6 juin 1899, S. 1900.1.445 ; Grenoble, 2 avril 1895, S. 96.2.197 ; Cass. req., 6 février 1899, S. 1900.1.197 ; Cass., 6 août 1890 et 11 juillet 1893, S. 97.1.503 ; Cass. req., 11 juillet 1898, S. 99. 1. 211 ; Paris, 11 décembre 1895, S. 98.2.9 ; Paris, 15 mars 1895, S. 96.2.265, D. 96.2.145.

Des divers arrêts que vous venons d'énumérer, on peut tirer les règles suivantes :

I. — Le notaire est responsable de la régularité du remploi et de son caractère réel.

II. — Le notaire qui reçoit un acte de vente est respon-

sable du paiement immédiat du prix de la vente qu'il a laissé faire aux clients dans son étude, sous ses yeux, sans les prévenir du danger auquel ils s'exposaient, en ne remplissant pas les formalités de purge, la venderesse étant une femme dotale qui ne pouvait renoncer à son hypothèque légale.

Le notaire est responsable lorsque, se trouvant en présence de parties incapables, il ne met pas en garde ceux avec qui elles vont contracter contre une nullité éventuelle de l'acte.

Il en est ainsi lorsque, par exemple, la partie incapable est pourvue d'un conseil judiciaire et n'est pas assistée de son conseil (Paris, 30 novembre 1897 ; Cass., 13 mars 1900, S. 1903.1.26).

Une décision de la Cour suprême est même allée beaucoup plus loin dans cette voie. Dans une espèce où la partie incapable était une personne âgée dont la faiblesse d'esprit était notoire, le notaire a été déclaré responsable, bien qu'il fût résulté des débats que les co-contractants connaissaient la faiblesse d'esprit de la personne avec laquelle ils allaient contracter une convention (Cass., 4 mai 1868, S. 69.1.213 ; *J. Pal.*, 69.515, D. 71.1.246). Cet arrêt nous paraît être allé beaucoup trop loin ; nous verrons en effet que la jurisprudence ne considère pas comme responsable le notaire qui a commis une faute lorsque cette faute n'a entraîné aucune espèce de préjudice pour les parties. Or, c'était le cas ici. De même encore, quoique des arrêts aient imposé au notaire l'obligation de

se refuser absolument à passer un acte lorsque cet acte était illégal, on doit considérer néanmoins que le notaire a rempli son devoir de conseil lorsqu'il a prévenu ses clients du danger qu'ils couraient, ou lorsqu'il a eu de justes raisons de croire que ses clients étaient en réalité suffisamment prévenus sans qu'il intervienne auprès d'eux. Aussi, n'hésiterons-nous pas à penser que cette décision de la Cour suprême, dont la date est déjà ancienne, ne serait pas maintenue si la difficulté venait à se poser aujourd'hui.

Le notaire doit être considéré comme responsable lorsqu'il conseille au vendeur d'un immeuble d'une succession de prendre dans l'acte la qualité d'héritier institué, au lieu de celle de mandataire d'un autre héritier. Dans l'espèce, il n'y avait pas seulement une faute du notaire comme conseil ; il y avait, peut-on dire, un véritable dol. Le vendeur était décidé à ne pas faire acte d'héritier, le notaire lui persuada de prendre cette qualité en lui déclarant que l'héritier institué n'était pas obligé *ultra vires successionis*. En admettant même que le notaire se soit trompé, on ne saurait admettre qu'il commette une erreur de droit aussi grossière. La Cour d'Amiens l'a déclaré responsable (Amiens, 28 avril 1869, S. 1870.2.154).

Un arrêt de la Cour de cassation admet que le notaire est responsable lorsqu'il accepte de passer un contrat de vente entre époux (Agen, 7 mai 1906, sous Cass., 26 mars 1907, S.09.1.394).

Lorsque l'erreur de droit se produit sur un point

controversé, le notaire cesse d'être responsable s'il a donné un conseil conforme à l'une des doctrines exprimées et raisonnablement susceptible d'être soutenue (Paris, 12 mars 1903, S. 03.2.267 ; Cass., 2 décembre 1885, S. 86.1.97, *J. Pal.*, 86.1.225 ; Trib. Havre, 6 janvier 1899, Rouen, 6 mai 1899 sous Cass., 31 juillet 1900, S. 01.1.389). Néanmoins, si le notaire n'est pas tenu de juger exactement les controverses pendantes, du moins est-il obligé de se tenir au courant et de ne point donner de conseil contraire à la jurisprudence la plus récente. C'est ainsi que, dans une discussion qui a été tranchée par un arrêt de la Cour de cassation, un notaire ne saurait s'excuser en alléguant l'existence de cette controverse qui se trouvait terminée au moment de la rédaction de l'acte (Cass., 26 mars 1907, S. 09.1.394).

Un arrêt de la Cour de cassation a considéré que le notaire devait assurer le résultat recherché par les parties, non pas par des clauses dont le sens était obscur ou controversé, mais de la manière la plus claire. Ainsi, lorsque, malgré la clause « contrat en mains » insérée dans l'acte de vente d'un immeuble, l'acquéreur, par suite de l'insolvabilité du vendeur, a dû supporter les frais et n'en a pas moins été obligé de solder l'intégralité de son prix aux créanciers inscrits, le notaire qui a reçu l'acte de vente, et qui n'ignorait pas l'insolvabilité du vendeur, est responsable du préjudice ainsi éprouvé par l'acquéreur. Le notaire allèguerait en vain que la clause « contrat en mains » mettait l'acquéreur à même de retenir les frais

sur son prix, si cette clause, dont le sens était alors douteux et controversé, ne lui assurait pas ce résultat (Cass. req., 19 décembre 1899, S. 1900.1.495).

Mais le notaire n'est pas seulement responsable des erreurs de droit qu'il commet ; il commet également une faute qui l'engage vis-à-vis de ses clients lorsqu'il leur donne un conseil mauvais en fait, ou qu'il omet de les avertir d'une circonstance de lui connue. Il ne suffirait pas, il est vrai, à cet égard, que les conséquences indirectes de ses conseils aient été fâcheuses pour ses clients. Ainsi, le notaire consultant ne peut être déclaré responsable lorsqu'il a conseillé de s'adresser à un de ses confrères qui a, plus tard, commis une faute préjudiciable au client (Cass., 24 juin 1902, S. 03.1.40. — Comp. Cass., 18 janvier 1892, S. 92.1.255 ; Cass., 3 avril 1901, S. 01.1.352).

Il faut, en effet, que la faute soit imputable à celui que l'on attaque en responsabilité. Dans l'hypothèse que nous venons d'étudier, il y a bien faute, en effet, mais faute imputable au notaire rédacteur de l'acte. On n'a aucune raison de rendre responsable le notaire qui a adressé ses clients à un confrère présentant toutes les garanties légales exigées.

Il n'en serait peut-être pas de même — et en droit cette théorie serait cependant difficilement soutenable — si le notaire consultant, au lieu d'adresser ses clients à un autre notaire, les avait adressés à un agent d'affaires.

En matière de placements hypothécaires, le notaire

encourt une grave responsabilité. Tout d'abord, il est responsable lorsque les garanties offertes ne sont pas suffisantes. Il encourt une responsabilité, lorsqu'il omet de vérifier les titres de propriété relatifs aux biens constitués en hypothèque, ou donnés de quelque autre manière en garantie. Enfin, le notaire est responsable lorsqu'il ne remplit pas les formalités nécessaires pour rendre opposable aux tiers l'acte qu'il a reçu.

I. — Responsabilité du notaire en raison de l'insuffisance des garanties offertes.

Nous devons écarter tout d'abord du champ de notre étude un très grand nombre d'hypothèses dans lesquelles le notaire est responsable, non pas comme ayant donné de mauvais conseils, mais en qualité de *negotiorum gestor* ou de mandataire de ses clients. Il en est ainsi lorsque le notaire a suggéré l'idée du prêt (Cass. req., 8 décembre 1874, S. 75.1.420, *J. Pal.*, 75.1055), lorsqu'il a été à la fois le conseil et le mandataire du prêteur (Paris, 12 novembre 1889, *J. Not.*, art. 1382-1992), lorsqu'il a fait à l'emprunteur l'avance des fonds et que, dans le but de se rembourser de cette avance, il a déterminé un tiers étranger aux affaires, à prendre sa place dans le contrat (dans cette hypothèse le notaire avait assuré au prêteur l'existence d'une double garantie, celle d'un privilège de second ordre et celle d'un cautionnement, alors que ni l'une ni l'autre de ces garanties n'existaient) (Pau, 28 juin 1892, S. 93.2.

123), lorsque le notaire négocie le prêt (Orléans, 28 juillet 1892, S. 95.2.102, D. 94.2.452 ; Cass., 6 juillet 1890, S. 92.1.557, *J. Pal.*, 92.1.557).

Nous devons également exclure le cas du dol. Dans un arrêt de la Cour de cassation du 6 juin 1899 (S. 1900.1.495) le notaire, rédacteur de l'acte de vente, était créancier du vendeur, il avait reçu le paiement d'une partie importante du prix au moyen d'un billet souscrit par l'acquéreur à son profit. Il était alors responsable envers l'acquéreur pour lui avoir laissé payer son prix au vendeur sans l'avertir que l'immeuble était grevé de nombreuses hypothèques.

Y a-t-il responsabilité du notaire en raison d'un mandat ou y a-t-il seulement responsabilité professionnelle, lorsque le notaire qui rédige l'acte est le notaire habituel du client ? Il s'agissait, dans l'espèce, d'un acte de transport qui entraînait pour le client la possibilité de perdre une partie de sa créance par suite de l'insuffisance des garanties hypothécaires fournies par le débiteur. Le notaire s'était rendu lui-même dans une autre localité pour retirer les fonds destinés à payer le prix du transport accepté par le client : il avait dissimulé à ce dernier que les immeubles affectés à la garantie de sa créance étaient déjà grevés d'un privilège. L'arrêt de la Cour de cassation du 14 novembre 1899 (S. 1902.1.182) qui reconnaît la responsabilité de ce notaire considère qu'il a commis une faute professionnelle. Nous estimons qu'il y a là, en outre, une faute contractuelle résultant d'un mandat donné au

notaire par son client. La démarche qu'il a faite dans une autre localité pour retirer les fonds destinés à payer le prix du transport, et que l'arrêt de la Cour de cassation retient d'ailleurs comme une circonstance de fait importante, prouve l'existence de ce mandat.

Lorsqu'il n'y a ni mandat, ni gestion d'affaires, peut-on dire que le notaire est responsable ? Un arrêt de la Cour de Besançon du 31 décembre 1894 (S. 95.2.100) a déclaré : « qu'il ne saurait être déclaré responsable vis-à-vis du prêteur de l'insuffisance des garanties hypothécaires affectées à un prêt réalisé par voie de cession de transport en son étude, alors qu'il résulte des circonstances de l'affaire qu'il n'a pas été le mandataire du prêteur et s'est borné à lui indiquer l'opération à faire, et alors que, s'il a donné aux immeubles hypothéqués une estimation exagérée, il a fait connaître au prêteur les sources où il avait puisé cette estimation, et a mis ainsi celui-ci, homme versé dans les affaires, ayant des relations dans la région où étaient situés les immeubles hypothéqués, et capable à tous égards d'apprécier la valeur d'un prêt hypothécaire, en mesure de s'assurer de la sécurité du gage qui lui était offert. » Cet arrêt paraît contredire tous les principes de la jurisprudence en la matière. Il s'agissait ici d'un notaire qui était *negotiorum gestor* du prêteur ; l'arrêt constate lui-même que, s'il n'était pas mandataire, il avait du moins indiqué l'opération au capitaliste qui l'avait réalisée. Sans doute, certaines circonstances de fait, la connaissance qu'avait le prêteur des affaires et de la région où se trou-

vaient les immeubles garantissant sa créance pouvaient atténuer, dans une certaine mesure, la faute du notaire. Il n'en reste pas moins vrai que la Cour de Besançon est allée ici contre les principes certains de la jurisprudence.

Les Cours ni les tribunaux n'hésitent pas, en effet, à considérer le notaire responsable même lorsqu'il n'est ni mandataire, ni *negotiorum gestor* de l'une ni de l'autre des parties. Sans doute, on pourrait citer un arrêt de la Cour de cassation, du 18 juillet 1907 (S. 08.1.389), où la Cour suprême déclare qu'un arrêt constatant qu'il n'y a eu ni imprudence, ni négligence de la part du notaire échappe à son contrôle ; mais de la théorie de la Cour de Besançon à celle de la Cour de cassation, il y a un abîme. La première niait la responsabilité du notaire, le principe juridique lui-même, et libérait l'officier ministériel de l'obligation professionnelle de surveiller les intérêts de son client. La seconde, au contraire, proclame la responsabilité du notaire pour faute professionnelle. Elle reconnaît seulement que les juges du fond ont souverainement constaté qu'il n'y avait eu, de la part du notaire, ni négligence, ni imprudence de nature à engager sa responsabilité. L'arrêt de Besançon tranche une question de droit. L'arrêt de la Cour suprême se déclare incompétent pour contredire, sur un point de fait, une décision souveraine d'une Cour d'appel.

La doctrine de notre arrêt de la Cour de cassation est d'ailleurs confirmée par de très nombreuses décisions.

Un notaire qui, étant clerc dans une étude, a eu con-

naissance d'un prêt hypothécaire ne saurait le dissimuler à un client, lorsqu'il est devenu notaire et qu'il est conseil de ce client (Cass. req., 23 juin 1909, S. 1909.1.504). Le notaire, rédacteur d'un prêt hypothécaire, doit signaler à une caution qui s'est engagée solidairement avec le débiteur, le danger qui pourrait résulter pour elle d'une modification survenue dans la situation hypothécaire du débiteur principal, entre la date de la délivrance de l'état d'inscription et la date du contrat de prêt et de cautionnement (Cass. req., 26 avril 1904, S. 1905.1.398).

La Cour de cassation (chambre des requêtes) a rendu, le 6 avril 1891 (S. 92.1.253, *J. Pal.*, 91.1.253), un arrêt ainsi motivé : « Attendu qu'en l'état de ces constatations, la Cour d'appel de Nîmes a déclaré, à bon droit, que le notaire Millet avait commis une faute lourde en cachant la situation des hoirs de Félix et qu'il devait indemniser Armand de toutes pertes que celui-ci pourrait subir par suite des garanties promises sans qu'il y eût à tenir compte ni de l'intelligence du prêteur et de son expérience des affaires, ni de la valeur des biens à la date des actes de prêt. »

Le 11 mai 1891, la Chambre des requêtes rendait un arrêt (S. 92.1.254) dans une affaire où : « Suivant acte reçu le 16 septembre 1884 par M^e Schelbaum, notaire à Philippeville, substituant M^e Robe, absent par congé, les époux Suire se sont fait ouvrir par le Comptoir d'Escompte dudit Philippeville un crédit de 300.000 francs garanti par une hypothèque assise notamment sur deux immeubles sis en cette ville, immeubles que les emprunteurs déclaraient

avec serment n'être grevés que de deux inscriptions au profit du Crédit Foncier pour la somme principale de 110.000 francs, alors qu'il en existait une troisième au profit du sieur Bauby pour sûreté d'une créance de 20.000 francs de principal. » L'arrêt déclare que les clercs du notaire Robe ont commis tout au moins une grave négligence en ne dénonçant point au Comptoir d'Escompte la fausseté de cette déclaration consignée dans le contrat qu'ils rédigeaient, alors qu'ils ne pouvaient ignorer l'existence de l'inscription Bauby requise devant M^e Robe lui-même en vertu de conventions passées devant lui ; qu'une faute lourde, dont la succession Robe est responsable en vertu de l'article 1384 du Code civil, ayant été ainsi saine-ment appréciée et reconnue, à bon droit, par la Cour d'appel, la condamnation pécuniaire contre les héritiers se trouve justifiée par les constatations souveraines auxquelles l'arrêt attaqué s'est livré sur l'existence du préjudice allégué par le Comptoir d'Escompte et sur le rapport de cause à effet qui faisait dériver directement ce préjudice de la faute imputée aux clercs chargés du travail de l'étude en l'absence de leur patron.

Le 17 octobre 1893, dans un arrêt de la Chambre des requêtes de la Cour suprême (S. 94.1.32), nous lisons : « Attendu qu'il résulte des constatations de l'arrêt attaqué (Montpellier, 11 juillet 1892), que, dans *cet acte rédigé par deux notaires*, Hermet n'a pas eu seulement le rôle de notaire en second ; que Fabre et lui « ont été, réellement, l'un et l'autre, auteurs, dans l'exercice de leurs fonctions

notariales, de l'acte dont il s'agit » ; que cet acte a été rédigé en double minute ; que l'arrêt constate, en outre, qu'Hermet s'est ingéré comme Fabre dans la négociation du prêt, et qu'il a partagé avec lui, par parts égales, non seulement l'émolument alloué par le tarif des notaires de Castelnaudary pour la rédaction de l'acte, mais encore l'émolument supplémentaire accordé par le tarif *pour la négociation du prêt* ; que l'arrêt déclare à bon droit que, dans ces conditions, les deux notaires avaient, l'un et l'autre, le devoir, avant de dresser l'acte, de vérifier et faire connaître à leurs clients la situation hypothécaire des biens qui, par leur ministère, allaient être grevés du prêt nouveau négocié par eux ; qu'en négligeant de faire cette vérification, Hermet a, comme Fabre, commis une faute lourde ; que l'arrêt constate que cette faute a causé un préjudice à leurs clients, les consorts Cramaussel, qui ne sont pas venus en rang utile dans l'ordre ouvert... et ont perdu le capital entier de leur créance et une partie des intérêts ; qu'en déclarant que cette perte était le résultat direct de la faute des notaires, et que cette faute, commune aux deux officiers publics, impliquait à leur encontre une solidarité commune dans la réparation du préjudice souffert, et en condamnant par suite Hermet solidairement à la réparation du préjudice causé, était loin de violer... Rejette... »

Ainsi, nous trouvons dans la jurisprudence ce principe fermement affirmé (1) qu'un notaire, connaissant les

(1) V. en outre : Paris, 11 décembre 1884, *Revue du Notariat*, n° 23.308 ; Trib. Nantes, 4 février 1880, *Revue du Notariat*, n° 6078.

charges qui grèvent un immeuble, doit avertir son client, qui va contracter une hypothèque, de la situation de l'immeuble en question et de l'efficacité éventuelle de cette hypothèque ; faute de quoi, le notaire, même s'il n'est lié au client par aucun rapport contractuel ou quasi-contractuel, sera condamné à payer des dommages intérêts à son client si celui-ci souffre quelque préjudice.

II. — Responsabilité du notaire en raison du défaut de qualité de celui qui donne le bien en hypothèque.

Il peut arriver que l'hypothèque soit nulle parce que celui qui a fourni le bien comme garantie de la créance n'avait pas qualité pour le faire. Il n'était point propriétaire de l'immeuble donné en hypothèque. Le notaire peut avoir eu connaissance de ce défaut de qualité, il doit prévenir le créancier comme il doit l'avertir de l'insuffisance du gage offert.

La jurisprudence est formelle et constante sur ce point.

Un arrêt de la Cour de Nancy du 23 avril 1864 a très nettement posé le principe (S. 65.2.200, *J. Pal.*, 65.820) :

« Considérant que les notaires ne sont pas seulement des rédacteurs passifs des actes authentiques, qu'ils sont encore les conseils désintéressés des parties, qu'ils exercent vis-à-vis d'elles une véritable magistrature chargée de les protéger, de les éclairer sur les conséquences de leurs conventions et de veiller à toutes les précautions qui doivent assurer leur validité ; — Considérant que, dans l'es-

pèce, le sieur P. ., notaire du sieur B..., a passé deux actes successifs dans lesquels B... père et fils ont vendu une chose qui ne leur appartenait pas en totalité ; — Que cette nullité partielle de l'acte était le résultat de la négligence du notaire et qu'elle aurait pu facilement être évitée puisque P..., notaire de la famille B..., avait passé lui-même l'acte de partage qui réglait les droits des parties, et qu'une simple vérification de cet acte, qui se trouvait dans ses minutes, aurait suffi pour l'éclairer et lui permettre de régulariser la convention ; que cette recherche de l'origine de la propriété rentrait essentiellement dans les devoirs du notaire, devoirs d'autant plus impérieux que P... instrumentait pour des gens illettrés qui lui avaient accordé toute leur confiance, soit comme notaire, soit comme mandataire, au moment de la passation des contrats (le mandat avait eu lieu pour le deuxième contrat seulement) ; — Considérant que les dommages-intérêts, équivalents au préjudice causé, ... ne sont pas exagérés. »

Un arrêt de la Cour d'Alger du 6 juillet 1866 (S. 66. 2. 299, *J. Pal.*, 66.1.119) a décidé dans le même sens. Il exige, non seulement que le notaire renseigne le futur créancier en lui faisant connaître tous les détails qu'il a pu apprendre antérieurement d'une manière plus ou moins fortuite, mais encore il l'oblige à se renseigner de la manière la plus complète sur l'établissement de la propriété. Ce devoir, dit l'arrêt, est inhérent à son ministère, et toute négligence à cet égard constitue une faute lourde et entraîne la responsabilité de l'officier public.

Enfin la Cour de cassation, par un arrêt de la Chambre des requêtes du 11 juillet 1898, a imposé aux notaires l'obligation de vérifier les titres de propriété, de les *analyser* de manière à révéler les vices qui pouvaient atteindre le placement hypothécaire (S. 99.1.211).

Un jugement du tribunal de Versailles du 28 décembre 1877 (*Rev. Not.*, n° 5571) est même allé très loin dans cette voie. Le bien qui avait été donné en hypothèque à l'emprunteur était soumis au rapport, et le hasard voulut que l'on dût en effet le rapporter à la succession du donateur ; naturellement la garantie hypothécaire disparut et le notaire fut déclaré responsable de son imprudence. Ce jugement a, peut-être, exagéré les mesures de précaution que le devoir professionnel impose aux notaires. Il semble bien, en effet, que l'on ne peut pas exiger de l'officier ministériel la garantie de tous les vices qui peuvent atteindre l'immeuble auquel la convention est relative. Au reste, cette décision est isolée, et nous pensons que l'on doit s'en tenir au principe général suivant, qui se dégage de toute cette étude : « Le notaire doit communiquer à son client tous les renseignements qu'il a pu réunir ; il a le devoir de se livrer à toutes vérifications possibles sans trop de difficultés ; mais on ne saurait exiger de lui qu'il découvre des vices que l'on ne saurait trouver sans se livrer à des recherches longues et délicates ; on ne peut demander au notaire de faire l'impossible... »

SECTION III. — Variations de la responsabilité notariale
selon le besoin d'éclaircissements qu'avait le client.

Le notaire a pour mission d'éclairer ses clients. Naturellement cette obligation varie selon les circonstances de fait. Le client a plus ou moins besoin de conseils selon qu'il est instruit ou illettré, selon qu'il a ou non l'expérience des affaires, selon enfin qu'il a ou non une connaissance complète de la situation. C'est, en effet, en partant de ce triple principe, que la jurisprudence augmente ou diminue la responsabilité notariale.

I. — Instruction du client.

Dès les premiers arrêts qui ont admis la responsabilité du notaire pour défaut de conseils, on a pris en considération l'instruction du client. Les premières décisions de justice qui admirent qu'il y avait faute professionnelle lorsque le notaire omettait de renseigner les personnes dont il constatait les conventions, ont, sans hésitation, pris en considération l'instruction des clients. On considérait, en effet, qu'une faute professionnelle était d'autant plus grave qu'elle était susceptible de produire des effets plus désastreux. En fait, celui qui s'adresse au notaire pour faire constater une convention déjà rédigée et dont il était capable d'apprécier la rédaction n'a guère besoin de recevoir du notaire des conseils pratiques. Sans

doute l'officier ministériel pourra bien lui donner quelques renseignements. Sans doute il pourra y avoir intérêt pour tous clients, même parmi les plus instruits, à s'entretenir avec le notaire de l'acte en perspective ; mais s'il y a, à n'en pas douter, un intérêt pour le client à demander conseil au notaire, il n'y a pas, de la part de celui-ci, *obligation* professionnelle d'attirer son attention sur le degré d'efficacité plus ou moins grand de certaines clauses, sur une rédaction meilleure de celles-ci.

En fait, la responsabilité professionnelle du notaire sera réduite au minimum ; il n'aura pas à prendre les précautions qui, dans d'autres cas, seraient indispensables.

Mais nous avons pris là un cas extrême. On peut trouver également des personnes complètement illettrées qui s'adressent au notaire non seulement parce qu'elles sont dans l'incapacité absolue de rédiger un acte, mais encore parce qu'elles ne peuvent ni en apprécier les conséquences juridiques, ni même définir exactement leurs intentions ; elles s'en remettent entièrement à l'officier ministériel. Dans ce cas il est bien évident que la responsabilité de ce dernier sera portée au maximum.

Aussi est-ce dans des cas de ce genre qu'est apparue, à l'origine, la responsabilité du notaire comme conseil des parties. On considérerait volontiers qu'il y avait alors, non pas à proprement parler un dol, mais en tous cas une faute lourde que l'on n'hésitait pas à assimiler au dol. Ce furent de telles espèces qui servirent de transition entre le système ancien très restrictif et le système moderne

admettant très largement la responsabilité du notaire pour ses fautes professionnelles.

En dehors de ces cas extrêmes, la plupart des arrêts font intervenir l'instruction des clients pour motiver leurs décisions (1).

II. — Expérience des affaires.

A côté de l'instruction, et peut-être même dans une large mesure avant elle, la jurisprudence examine l'expérience qu'avait le client des affaires. Tandis que l'instruction du client n'est pas un sûr garant de l'absence de tout besoin de conseils, il est, au contraire, à peu près inutile de conseiller une personne ayant l'expérience des affaires et les connaissances juridiques indispensables.

Ainsi la responsabilité notariale variera d'autant plus que la considération de l'expérience du client sera plus importante (2).

III. — Connaissance de la situation.

Il ne suffit pas que le notaire renseigne les clients sur les questions de droit, il faut encore qu'il leur donne

(1) Cass., 3 février 1885, *Journal des Notaires*, art. 23.243 ; Cass., 11 juillet 1893, S. 97.1.503, D. 93.1.563 ; Cass. req., 19 décembre 1899, S. 1900.1.495 ; Rennes, 21 février 1893, S. 95.2.103, D. 94.2.442 ; Cass., 26 avril 1904, S. 08.1.398.

(2) Cass., 26 avril 1904, S. 08.1.398 ; Cass., 6 avril 1892, S. 92.1.253.

tous les renseignements de fait qu'il est en son pouvoir de réunir. Bien entendu, là encore cette obligation sera plus ou moins stricte, et pourra varier selon que le client est ou non renseigné sur les détails de l'opération à entreprendre (1).

SECTION IV. — Préjudice causé au client.

L'article 1382 sur lequel on fonde la responsabilité du notaire comme conseil des parties ne permet une condamnation à des dommages-intérêts que lorsqu'un préjudice quelconque résulte pour le client du conseil défectueux ou de l'absence de conseil. C'est là un principe certain et qui a été maintes fois proclamé par la jurisprudence (2).

Il ne peut y avoir de responsabilité du notaire lorsque le client ne subit pas de dommage, et il faut en outre que le préjudice soit la conséquence directe, certaine et actuelle de la faute du notaire (3).

C'est là l'application pure et simple du droit commun. D'après les principes généraux, il faut, en effet, pour entraîner à la charge d'une personne la responsabilité d'une faute, non seulement qu'elle ait manqué à une obligation légale ou conventionnelle, mais encore que ce manquement ait eu pour conséquence directe et immédiate une diminution du patrimoine d'une autre personne.

(1) Besançon, 31 décembre 1894, S. 95.2.100.

(2) Cass., 31 octobre 1900 ; Cass., 5 novembre 1900, S. 03.1.214.

(3) Bauby, *Responsabilité civile des notaires*, p. 369.

En conséquence le notaire sera responsable des conséquences directes des fautes commises par lui (1).

Par contre, il devra être déchargé de toute responsabilité lorsqu'aucun préjudice n'a été causé au client.

Ainsi, lorsqu'un notaire reçoit un acte de remploi exposant une femme dotale au danger d'une éviction, il a beau commettre une faute de nature à engager sa responsabilité lorsque la femme perd partie ou totalité de sa dot, il ne saurait être l'objet d'une condamnation immédiate à des dommages-intérêts lorsqu'au moment de l'instance aucun préjudice n'a été causé à la femme par les inscriptions hypothécaires qui grevaient le bien acquis en remploi (2).

Mais il ne suffit pas de démontrer l'existence actuelle d'un préjudice, il faut encore prouver que ce préjudice résulte directement de la faute du notaire comme un effet résulte de sa cause.

S'il résultait de la faute du client, le recours de celui-ci pourrait être rejeté (3). Il en est de même si le préjudice résultait, non pas de la faute cependant certaine du notaire, mais d'une cause postérieure. Ainsi, au cas où le gage hypothécaire devient insuffisant postérieurement au contrat de prêt par suite de l'invasion du mildew dans les vignes et de la négligence apportée par l'emprunteur à

(1) Cass., 10 décembre 1902, S. 07.1.117 ; Cass., 11 mai 1891, S. 92.1.254 ; Orléans, 22 juillet 1892, S. 95.2.102, D. 94.2.452.

(2) Cass., 31 octobre 1900, cité.

(3) Cass., 5 novembre 1900, cité ; Cass., 10 janvier 1899, S. 99.1.112.

cultiver ses terres (1). La faute d'un tiers, si elle cause le préjudice, ne saurait être imputée au notaire ; la Cour de cassation a cassé, comme manquant de base légale, un arrêt qui n'établissait pas entre la faute du notaire et le préjudice causé un rapport suffisamment précis de cause à effet. Dans l'espèce, un notaire avait omis d'avertir l'acquéreur d'un immeuble des précautions à prendre pour éteindre le passif hypothécaire. En fait, cependant, le passif hypothécaire n'avait pu être éteint, non faute de renseignements, mais parce qu'un second notaire constitué dépositaire du prix et chargé par les parties d'une purge amiable, avait détourné les fonds qu'on lui avait confiés (2).

Ainsi, la responsabilité du notaire n'existe qu'autant que sa faute est la conséquence directe d'un préjudice actuellement existant.

Quelle est l'autorité compétente pour constater l'existence du préjudice et le rapport entre la faute et le dommage ? Est-ce le juge du fond ? Est-ce la Cour suprême ? D'après l'arrêt de 1908 que nous venons de citer, il semblerait que la Cour de cassation exerce son contrôle sur ce point. Cependant, une nombreuse série d'arrêts décide en sens contraire que les juges du fait déclarent souverainement si le préjudice résulte ou non de la faute imputable au notaire (3).

(1) Orléans, 22 juillet 1892, S. 95.2.102, D. 94.2.452.

(2) Cass., 30 mars 1908, S. 1908.1.392.

(3) Cass., 23 juin 1909, S. 1909.1.504 ; Cass., 11 mai 1891, S. 92.

Comment concilier ces deux séries de décisions ? Si le juge du fond constate souverainement le rapport entre la faute et le préjudice, on ne conçoit pas tout d'abord en quoi peut consister le contrôle de la Cour suprême. En fait, si l'on étudie l'arrêt réformé par la Cour de cassation le 30 mars 1908, on s'aperçoit que la Cour d'appel constatait, d'une part la faute d'un notaire, et d'autre part le rapport du préjudice subi par le client avec la faute d'un autre notaire. C'est donc, non pas sur l'appréciation des faits que la décision des juges du fond constate souverainement, mais sur la motivation illogique de leur arrêt, que s'est exercé le contrôle de la Cour suprême.

Une fois l'existence du préjudice constatée, il faut fixer l'indemnité à accorder à la partie lésée, c'est ici encore le juge du fond qui statue souverainement. Il se conforme aux règles du droit commun indemnisant tout préjudice, que ce soit un *lucrum cessans* ou un *damnum emergens* (1).

SECTION V. — Faute du client.

La faute du notaire est peut-être atténuée dans certaines hypothèses par la faute du client. Sans doute il ne faut pas croire que chaque fois que les parties contractantes ont commis une faute, soit en omettant de se renseigner sur un point de droit, soit en négligeant de demander

1.254, *Pandectes périodiques*, [1891.1.428 ; Cass., 21 octobre 1891, S. 93.1.447.

(1) Cass., 11 mai 1891, cité ; Cass., 18 janvier 1892. S. 92.1.255.

conseil sur une question de fait, le notaire est déchargé de sa responsabilité. En effet, dans toutes ces hypothèses, on peut légitimement soutenir que la faute du client est une conséquence de la faute du notaire. Ce dernier avait pour mission de prévenir les personnes qui viennent lui faire constater leurs conventions de tous les dangers de fait ou de droit qui peuvent les menacer.

Si le client n'a pas été renseigné, si ce défaut de renseignements a entraîné une responsabilité ou un préjudice quelconque pour l'un des contractants, on peut dire que la faute remonte au notaire, et que la négligence du client est la conséquence de la négligence de l'officier ministériel. Il ne peut pas alors être question de compensation des fautes.

Au contraire, il y a une première hypothèse dans laquelle on devrait tenir compte de la faute du client. C'est celle où cette faute est si grave qu'elle constitue un dol. Il se peut que les parties aient voulu engager la responsabilité du notaire, qu'ils aient, dans l'incertitude où ils se trouvaient au sujet d'un point de fait ou de droit, consulté un notaire qui ne pouvait être mieux renseigné qu'eux, et qu'ils aient contracté en lui faisant constater la convention de manière à lui faire commettre une faute et à engager sa responsabilité.

Il en serait ainsi, à plus forte raison, dans l'hypothèse où le client étant parfaitement renseigné et connaissant, mieux que le notaire ne pouvait le faire, la situation en présence de laquelle il se trouve, a passé devant lui un

acte qu'il savait manifestement pouvoir lui être préjudiciable. Il est ici de mauvaise foi et ne doit pas bénéficier de la situation dans laquelle il a volontairement mis le notaire. Naturellement, si, non content de connaître l'état des choses tout en laissant le notaire dans l'impossibilité de se renseigner, le client a, par une série de manœuvres frauduleuses, créé lui-même cette responsabilité, le notaire devra être déchargé de toute espèce de responsabilité. On ne saurait admettre, en effet, des spéculations de ce genre.

Il convient d'ailleurs de remarquer que, sur ces divers points, aucune difficulté sérieuse ne s'est présentée, et que tout le monde admet une compensation des fautes qui entraîne la suppression de la responsabilité notariale.

Remarquons que la jurisprudence va beaucoup plus loin. Non seulement elle considère que la responsabilité s'atténue jusqu'à disparaître complètement en cas de dol, mais elle admet que le notaire n'est obligé de fournir des conseils à ses clients que dans la mesure où ses conseils sont indispensables.

Nous avons déjà vu que, de même que l'on tenait compte, pour aggraver la responsabilité du notaire, du défaut d'instruction du client, on prenait en considération son expérience des affaires pour alléger la charge qui pesait sur lui.

Un arrêt de la Cour de cassation du 24 juin 1904 (S. 05. 1.315) a décidé, dans une hypothèse où le notaire était demeuré étranger aux préliminaires d'un acte de prêt hy-

pothécaire et s'était strictement renfermé dans son rôle d'officier public, en rédigeant simplement les conventions des parties, qu'il ne saurait être responsable de la nullité de l'hypothèque constituée sur des biens dotaux que les prêteurs avaient cru paraphernaux. Dans cette espèce, l'enquête avait été menée par les parties, l'affaire avait été conclue par elles en dehors de tout concours de l'officier ministériel ; elles étaient capables de se renseigner par elles-mêmes. La Cour suprême n'a pas voulu, à juste raison, et sans contredire sa jurisprudence antérieure, décider que le notaire supporterait tout le poids des fautes commises par ses clients. C'est là une atténuation bien faible, mais une atténuation nécessaire à la responsabilité notariale.

DEUXIÈME PARTIE

CRITIQUE DE LA THÉORIE JURISPRUDENTIELLE

CHAPITRE PREMIER

LA JURISPRUDENCE SUR LA RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE COMME CONSEIL DES PARTIES, DEVANT LES AUTEURS ET DEVANT LA LOI.

La jurisprudence sur la responsabilité du notaire comme conseil des parties est extrêmement sévère pour les notaires. On les considère comme responsables, non seulement lorsqu'ils ont commis une faute caractérisée (faute lourde ou dol) mais encore lorsqu'ils se sont rendus coupables d'une simple négligence, soit en omettant de faire certaines recherches de fait, soit en oubliant de donner quelque conseil juridique qui aurait pu être utile au client. Aussi les auteurs se sont-ils montrés, en général, assez sévères pour une jurisprudence aussi rigoureuse.

Tandis que les arrêts évoluaient dans le sens de l'élargissement de la responsabilité notariale, la doctrine restait

fermement attachée au principe que le notaire n'est engagé par ses conseils qu'en cas de faute lourde, ou en cas de dol.

Paul Pont disait déjà : « Quand le notaire conseille en dehors de ses fonctions, il donne un conseil purement officieux dont les suites, quelles qu'elles soient, ne sauraient jamais engager sa responsabilité notariale proprement dite. C'est évident puisque ce n'est pas comme officier public qu'il a conseillé.. Le conseil, en pareil cas, n'engage la responsabilité qu'autant qu'étant frauduleux, il est le principe ou la cause d'un dommage... »

Reprenons et analysons cette théorie. Pont distingue deux hypothèses : celle où le notaire donne des conseils en qualité d'officier public, et celle où il conseille en dehors de ses fonctions. Dans le premier cas, dit-il, sa responsabilité se trouve engagée ; dans le second cas, au contraire, le conseil étant purement officieux, n'entraîne après lui aucune conséquence préjudiciable, à moins qu'il ne soit frauduleux.

Que veut donc dire notre auteur, lorsqu'il parle de conseils donnés dans l'exercice ou en dehors de l'exercice des fonctions d'officier public ? Il s'agit, à n'en pas douter, des fonctions confiées par la loi au notaire, c'est-à-dire de la rédaction de l'acte, de la forme proprement dite ; alors, le notaire est responsable de l'observation des formalités prescrites, à peine de nullité, par la loi de ventôse.

Au contraire, lorsqu'il s'agit de conditions de validité de l'acte tenant au fond du droit, le notaire n'aura pas à

conseiller les parties et lorsqu'il leur donnera un conseil, comme celles-ci ne seront pas tenues de le suivre, il n'engagera pas sa responsabilité. Toutefois, lorsque n'étant pas obligé de donner un conseil, le notaire aura commis quelque fraude, il sera responsable comme tout individu le serait en raison d'un acte frauduleux. Mais Pont ne connaît aucune obligation professionnelle de conseiller les parties.

M. Amiaud semble, à bien des années de distance, émettre une théorie toute semblable. Il explique tout d'abord la thèse de la jurisprudence, puis il ajoute : « Cette étrange doctrine, qui ne repose pas plus sur le texte que sur l'esprit de la loi, a été inaugurée et développée, pour la première fois, dans un jugement du tribunal de Soissons du 13 mai 1857, confirmé par l'arrêt de la Cour d'Amiens, le 24 novembre suivant, et par la Cour de cassation, le 3 août 1858.

« Il serait, croyons-nous, superflu et quelque peu naïf de chercher à prouver que cette théorie n'est, quoi qu'en disent les juges de Soissons, aucunement fondée sur le texte ou l'esprit des lois qui ont institué le notariat. Le notaire est considéré par elles, en effet, comme un fonctionnaire public. Or, conçoit-on un fonctionnaire chargé de gérer les affaires des parties, d'être comme leur tuteur sous la responsabilité pécuniaire ? Comprend-on un mandataire légal tenu d'être mandataire malgré lui, d'instrumenter, contraint et forcé par l'article 3 de la loi de vente, et d'éclairer les parties auxquelles il voudrait refuser son ministère ?

« La loi défend formellement aux notaires de se porter garants ou cautions, de s'intéresser dans aucune affaire pour laquelle ils prêtent leur ministère, et la jurisprudence leur impose ce que la loi prohibe ! Elle les rend garants, comme l'a dit Paul Pont, de tous les mécomptes de leurs clients ! En définitive, elle a fait la loi au lieu de l'appliquer et, selon la remarque judicieuse de M. Arnault, elle l'a mal faite, car elle s'est laissé dominer par le fait, au lieu de suivre le droit, et a placé les notaires dans une situation anormale, sans règles précises auxquelles ils puissent s'attacher ; à la merci, enfin, de l'arbitraire des tribunaux et des Cours. »

Examinons si ces critiques sont fondées. Le raisonnement d'Amiaud se ramène au syllogisme suivant. La loi du 25 ventôse an XI fait du notaire un fonctionnaire ; les fonctionnaires ne sont pas responsables personnellement de leurs fautes, les notaires ne doivent donc encourir aucune responsabilité tirée de l'article 1382 ou, du moins, cette responsabilité doit-elle se borner aux cas de faute lourde et de dol.

L'article 1^{er} de la loi de ventôse définit, en effet, les notaires : « Les notaires sont les fonctionnaires publics établis pour recevoir tous les actes et contrats auxquels les parties doivent ou veulent faire donner le caractère d'authenticité attaché aux actes de l'autorité publique et pour en assurer la date, en conserver le dépôt, en délivrer des grosses et expéditions. »

D'autre part, il est bien certain que le fonctionnaire

n'est pas responsable de ses fautes de service. Voici comment M. Hauriou (*Précis de droit administratif*, p. 243) définit la faute de service. « Ce sont des accidents qui se sont produits soit au cours d'une opération, soit pendant l'exécution d'un service public. » Or, ce n'est pas le fonctionnaire, c'est l'administration qui est responsable du fait de service. Le fonctionnaire n'est responsable que de son fait personnel, c'est-à-dire, selon la terminologie du droit civil, de sa faute lourde. Le fait de service est une circonstance ayant accompagné l'acte administratif, mais détachable de cet acte. Ce n'est pas une négligence ou une erreur légère, mais un fait qui, « dans le fonctionnaire, fait apparaître l'homme avec ses passions ou ses défaillances » (Laferrière).

Appliquons maintenant ces principes de droit administratif aux notaires. Nous trouverons, tout d'abord, des faits de service, c'est-à-dire des fautes légères provenant du poids trop lourd de sa fonction, nous trouverons ensuite des faits personnels, fautes lourdes ou dol. L'administration répond des premières sous certaines conditions. Il faut :

- 1° Qu'il s'agisse de l'exécution d'un service public.
- 2° Que le fait se soit produit dans une matière de gestion publique.
- 3° Que l'accident soit imputable à l'entreprise, c'est-à-dire au fonctionnement habituel des services.

On peut admettre que l'exercice de la profession notariale constitue l'exécution d'un service public, l'imputa-

bilité au fonctionnement habituel du service résulte de notre hypothèse même. Nous avons, en effet, choisi un cas où il n'y avait ni faute lourde, ni dol.

S'agit-il d'un service de gestion ou d'un service d'autorité ? La question, ici, est extrêmement délicate, mais il ne nous semble pas douteux, si l'on considère surtout l'origine du notariat, qu'il s'agisse d'un service d'autorité. Primitivement, le notaire est le greffier d'une Cour ou d'un tribunal, l'acte notarié est ce que nous appellerons un jugement convenu. Pour décharger l'audience, les parties se contentent de s'adresser au greffe ; elles n'ont rien à faire avec le juge qui ne pourrait d'ailleurs que jouer un rôle purement passif, mais en somme, le greffier, qui devient plus tard le notaire, exerce dans l'espèce une partie de la fonction judiciaire. On ne doit donc pas admettre la responsabilité de l'administration pour des faits de service de ce genre là.

Sans doute, le notaire est certainement responsable des faits personnels, c'est-à-dire du dol ou de la faute lourde, et ses clients sont garantis contre les risques de ce genre. A l'occasion des fautes légères, ils n'ont, d'après le jeu même des principes du droit administratif, aucune espèce de recours. M. Amiaud a donc raison, en se plaçant sur ce terrain, de condamner le système jurisprudentiel.

Mais il ajoute que les principes posés par les arrêts entraînent, pour conséquence, la garantie par le notaire de tous les risques que court le client. Or, il est défendu à l'officier ministériel de se porter caution dans les actes

qu'il reçoit. Est-ce bien réellement d'un cautionnement qu'il s'agit ici ? En réalité, il n'a été, ni dans la pensée des magistrats ni dans l'esprit des notaires, que ceux-ci se portaient garants. Il y a purement et simplement une responsabilité pour faute. Elle procure indirectement aux clients une garantie, mais cette garantie ne dérive pas du cautionnement.

Ainsi, l'examen des principes du droit administratif nous amène à cette opinion que le notaire ne devrait être responsable que de ses fautes lourdes ou de son dol. Ce n'est que dans ces hypothèses, en effet, que l'on pourrait découvrir un fait personnel. Toutefois, nous remarquons ici une anomalie. Lorsqu'un fonctionnaire quelconque commet une de ces fautes légères et qui rentrent dans la définition du fait de service, l'administration est responsable de l'accident ainsi produit : elle indemnise le préjudice subi de ce chef par l'administré. Lorsqu'il s'agit, au contraire, d'une faute légère du notaire, l'administration ne peut être déclarée responsable puisqu'il s'agit d'un acte d'autorité et que, d'ailleurs, le notaire, tout en étant revêtu d'une dignité publique, se trouve en dehors de la hiérarchie administrative et ne travaille pas pour le compte de l'Etat.

Aussi, comprend-on que cette responsabilité pour accident dû à une négligence ou à une faute très légère ait été imputée par la jurisprudence au notaire

De même que l'administration est responsable du risque qu'elle crée en faisant fonctionner un service à son

profit, de même le notaire est rendu responsable de la marche de l'étude dont il tire bénéfice. Il y a là, en quelque sorte, une responsabilité objective dérivant de l'application stricte des règles relatives aux quasi-délits.

On peut se demander toutefois si cette sévérité de la jurisprudence au point de vue de la responsabilité notariale, est justifiée. Sans doute, au point de vue des principes du droit civil, on doit admettre la responsabilité de l'auteur du délit même dans le cas de faute minime : on considère d'ordinaire que l'obligation pour le demandeur de faire la preuve de cette faute très minime est un obstacle suffisant aux demandes injustifiées.

Cependant, lorsqu'on déclare le notaire responsable pour défaut de conseil, on arrive, en fait, à reconnaître que le client est à peu près dispensé de toutes preuves, et la responsabilité du notaire devient tout à fait comparable à celle de l'Administration lorsqu'elle répond des faits de service.

Or, il y a, entre la situation de l'Administration et celle du notaire, une différence considérable. L'Administration a créé le service, elle peut le supprimer ; c'est donc véritablement d'un risque dû à sa faute qu'elle répond. Il n'en est pas de même du notaire. Quoiqu'il profite pécuniairement de l'exercice de sa profession, ce n'est pas lui qui a créé sa charge, ce n'est pas lui qui peut la supprimer, c'est l'Etat. Simple agent de la loi, il est seulement placé là pour recevoir des actes : il ne peut refuser son ministère. Le rendre responsable des risques résultant du fonctionne-

ment de l'étude, c'est, en somme, le rendre responsable d'un risque qu'il n'a pas créé. On peut donc, à certains égards, trouver excessif le système de la jurisprudence qui revient à mettre un fait de service à la charge d'un fonctionnaire.

Sans doute, il est impossible d'admettre la responsabilité de l'Etat. Si le notaire est un fonctionnaire, d'après la loi du 25 ventôse an XI, il faut bien avouer que ce caractère public qui lui est imprimé s'efface en partie dans la pratique. Propriétaire de son office qu'il a acheté, qu'il peut vendre, ne touchant de l'Etat aucune espèce de rémunération, recevant de ses clients le prix de ses services, il exerce une profession libérale et n'est guère comparable à un agent de l'Etat.

S'il est désirable de garantir les clients contre les risques d'une faute légère, il semble injuste d'en faire peser la responsabilité sur le notaire qui ne peut augmenter, comme il l'entend, le tarif de son concours, il ne peut mettre à la charge de son client la prime d'assurance qui correspondrait à sa responsabilité éventuelle. C'est sur sa rémunération qu'il est obligé de prélever cette prime.

Ni la responsabilité de l'Etat ni la responsabilité du notaire ne peuvent être ici engagées. Ne conviendrait-il pas de faire payer par le client lui-même la responsabilité, qu'une jurisprudence arbitraire et sans cesse renforcée met à la charge du notaire ? A cet égard, il nous semble qu'il conviendrait, pour mettre absolument le client à l'abri de tout danger, d'autoriser à cet effet une Compagnie à laquelle

les notaires seraient tenus de s'assurer. On majorerait les tarifs d'une somme légère qui devrait être versée en totalité à la Compagnie d'assurances et représenterait la prime jugée nécessaire, de sorte que le client supporterait les frais de la sécurité qu'il achèterait ainsi. Chaque fois que le client pourrait démontrer la faute légère de l'officier ministériel, il toucherait l'indemnité à laquelle il aurait droit. Il serait, ainsi, garanti de la manière la plus efficace, et le notaire n'aurait plus à répondre personnellement que de sa faute lourde et de son dol.

Un projet est actuellement à l'étude à la Commission extraparlamentaire de la réforme du notariat, et la Commission, dans sa séance plénière du 7 juin 1912, a approuvé le rapport présenté par M. Bender. Mais si ce rapport conclut à l'assurance obligatoire pour les notaires à des caisses d'assurances autorisées à cet effet, il fait supporter tous les frais de primes aux notaires qui se trouvent ainsi constitués assureurs obligatoires de leurs clients.

D'ailleurs le principal objet de ce rapport est l'établissement de la responsabilité collective des notaires, obtenue par la création d'une bourse commune régionale pour chaque ressort de Cour d'appel. Cette bourse commune aurait pour but de garantir le remboursement des sommes d'argent, titres ou valeurs, dont le dépôt aurait été fait chez le notaire qui en aurait donné le récépissé extrait du carnet à souche créé par le décret du 22 octobre 1910.

Cette responsabilité collective se produirait donc en cas de faute lourde ou de dol.

Or, si nous préconisons l'assurance obligatoire qui aurait pour objet de garantir le client des fautes légères de l'officier ministériel, nous considérons que le notaire doit être personnellement responsable de sa faute lourde ou de son dol. En aucun cas, il ne doit, à notre avis, y avoir de responsabilité collective notariale, et plus particulièrement dans les cas de manquement grave. Cette réforme constituerait, en effet, un encouragement pour les notaires aventureux et ne pourrait qu'éloigner de la profession les notaires sérieux.

CHAPITRE II

LA JURISPRUDENCE BELGE.

Pour apprécier plus exactement la valeur du système adopté par le droit français, le mieux est de le comparer avec le système en vigueur dans un pays voisin où le notaire est, comme en France, un officier public, mais un officier public propriétaire de sa charge.

En Belgique on admet, comme chez nous, la responsabilité du notaire qui, en dehors de tout mandat, de toute gestion d'affaires et même de toute réception d'actes, a, par légèreté ou par dol, omis de renseigner, ou a renseigné de manière défectueuse les parties qui se sont adressées à lui. Comme en France, on fonde cette responsabilité sur l'article 1382. Le tribunal d'Arlon a bien admis (1) qu'il n'y avait là qu'une obligation morale, mais sa décision est restée isolée (2).

Les auteurs (3) eux-mêmes ont admis ce principe. La

(1) 25 juillet 1898, *Pandectes périodiques*, n° 1723.

(2) Bruxelles, 25 juin 1884, *Journal des Tribunaux*, 1884, p. 961 ; Cass., 27 avril 1897, *Pandectes périodiques*, n° 1403 ; Cass., 5 juillet 1897, *Pandectes périodiques*, 1898, n° 867.

(3) Maton, *Dictionnaire de la pratique notariale*, t. IV, p. 673, n° 3 ; Laurent, t. XX, n° 480 ; Rutgeers, n° 1378 bis ; *Pandectes belges, Répertoire*, nos 343 et suiv. — Voir *Notaires*.

responsabilité du notaire pour défaut de conseil ou pour conseils insuffisants est un principe aussi fermement établi en Belgique qu'en France. Mais, tandis que la jurisprudence française a poussé extrêmement loin les conséquences de ce principe, les décisions émanées des juridictions belges n'en ont point fait abus. On admet, par exemple, d'une manière courante, que le notaire est exonéré de toute responsabilité, et qu'il n'a pas le devoir professionnel d'éclairer les parties sur les conséquences de leurs conventions lorsqu'il est simplement appelé à leur donner le caractère authentique. Il doit alors simplement constater dans l'acte qu'il est resté étranger à la rédaction des conventions (1). De même le notaire n'est responsable que quand il est consulté. On ne reconnaît pas qu'il a l'obligation professionnelle de conseiller ses clients. Aussi, les notaires n'engagent-ils pas leur responsabilité quand, donnant des conseils officieux, ils ne les donnent pas absolument complets (2). Ils ne sont alors responsables que des fautes très graves. Il faut, par exemple, qu'ils aient commis un dol. Mais, même en cas d'erreur, ils ne sont pas responsables de leur simple faute (3). Ils pourront

(1) Hasselt, 28 juin 1894, et Liège, 17 février 1897, *Pandectes*, 1897, n^{os} 1078-1079 ; Bruxelles, 13 décembre 1897, *Pandectes*, 1898.1505 ; Liège, 2 novembre 1889, *Pandectes*, 1890.113 ; Liège, 22 décembre 1888, *Pandectes*, 1889, n^o 264 ; Termonde, 27 février 1892, *Pandectes périodiques*, 1893, n^o 45 ; Anvers, 27 février 1890, *Pandectes périodiques*, n^o 1396 ; Anvers, 11 décembre 1890, *Pandectes*, 1899, n^o 590 ; Bruxelles, 24 mai 1875, P. 1880, p. 405.

(2) Bruxelles, 22 juin 1853, *Bulletin judiciaire*, 1855, p. 283.

(3) Anvers, 11 mars 1873, *Jurisprudence d'Anvers*, t. I, p. 61.

seulement être l'objet d'une réprimande disciplinaire qui n'entraînera pour eux aucun dommage pécuniaire (1). Néanmoins, lorsque, aux mauvais conseils, le notaire aura joint des exhortations pressantes, il devra être déclaré responsable, et pourra être condamné à des dommages-intérêts, en cas de préjudice, parce que, dans cette hypothèse, il y a eu dol de sa part (2). Il faut toutefois que le dol émane de lui, il ne suffirait pas que l'une des parties se soit rendue coupable d'un dol vis-à-vis de l'autre (3). Cependant, la jurisprudence la plus récente, conforme à la doctrine déjà exprimée par Laurent (4), considère que l'obligation de conseiller est plus rigoureuse quand les parties sont ignorantes du droit et des affaires (5).

Il semble que la jurisprudence la plus récente se soit laissé un peu influencer par la jurisprudence française, et que, adoptant le système sévère de la Cour de cassation de Paris, elle oblige le notaire à donner plus de conseils. La Cour de Gand déclare responsable le notaire qui n'avertit pas l'acquéreur d'un immeuble du danger qu'il y a à payer le prix sans s'assurer que les charges qui pèsent sur cet immeuble ne sont pas supérieures à ce qu'a déclaré

(1) Anvers, 4 novembre 1887, *Pand.*, 1888, n° 1714 ; Bruxelles, 24 mai 1848, *Pas.*, 1848, p. 197 ; *Bulletin judiciaire*, 1848, p. 1313.

(2) Gand, 24 juillet 1873, *Revue pratique du notariat*, 1884, p. 90.

(3) Bruxelles, 7 avril 1883, *Journal de l'Enregistrement*, n° 14.798 ; Bruxelles, 3 avril 1889, *Moniteur du Notariat*, p. 50 ; *Revue pratique du notariat*, p. 377. — *Contrà* : Anvers, 4 novembre 1887, *Pandectes*, 1888, n° 1714.

(4) T. XX, n°s 510 et suiv.

(5) Liège, 3 février 1887.

le vendeur. Dans cette hypothèse, il est vrai, le client était illettré (1). Le notaire qui, pour éviter des droits d'enregistrement, conseille à son client un acte qui lui est préjudiciable, encourt une responsabilité (2). Celui qui, connaissant des hypothèques, ne prévient pas son client, est également responsable (3).

On déclare également le notaire responsable lorsque, constatant un acte de prêt, il néglige de mettre en garde son client contre l'insuffisance du bien donné en hypothèque (4) ; on ne signale pas l'utilité d'une vérification de la situation hypothécaire de l'immeuble (5).

Cependant, tandis que la jurisprudence française considère que le notaire est toujours tenu de conseiller ses clients, la jurisprudence belge n'admet pas plus aujourd'hui qu'autrefois que cette obligation existe lorsque l'officier ministériel est entièrement tenu à l'écart des pourparlers qui ont précédé la conclusion du contrat (6). En

(1) Gand, 22 mai 1897, *Flandre judiciaire*, 1899, p. 622.

(2) Bruxelles, 15 novembre 1880, *J. Enreg.*, 1881, p. 203.

(3) Tournai, 29 mars 1899, *Pas.*, p. 195 ; Liège, 7 novembre 1896, *Pas.*, 1897, p. 137 ; Charleroi, 27 mars 1890, *Pand.*, 1890, 756 ; Gand, 22 mars 1900, *Flandre judiciaire*, p. 249 ; Arlon, 20 juillet 1891, Bruxelles, 17 février 1880, *Moniteur du Notariat*, p. 90.

(4) Bruxelles, 27 février 1893, *Pas.*, 289 ; Trib. civ. Bruxelles, 13 janvier 1886, *J. Enreg.*, p. 50 ; Bruxelles, 3 avril 1889, *Pas.*, p. 198 ; Liège, 23 janvier 1890, *Pas.*, 1891, p. 68, réformant Arlon, 25 juillet 1889 ; Clés et Bongean, t. XXXVIII, n° 531.

(5) Trib. civ. Bruxelles, 27 avril 1899, *Pand.*, 1899, n° 1403 ; Bruxelles, 2 mai 1900, *Moniteur du Notariat*, p. 210.

(6) Trib. civ. Bruxelles, 22 décembre 1855, 9 mars et 7 avril 1855, *J. Enreg.*, n° 7741 ; Trib. civ. Bruxelles, 18 février 1891, *J. Enreg.*, p. 94 ; Bruxelles, 21 mai 1895, *Pas.*, p. 347 ; Verviers, 9 janvier 1896, *Pand.*, 1898, n° 658.

outre, s'il doit donner aux parties des conseils, c'est exclusivement sur la situation hypothécaire de l'immeuble donné en garantie et sur les conséquences juridiques de l'acte conclu. En dehors de cela, il n'encourt aucune responsabilité (1).

En somme, la jurisprudence belge, suivant la même législation que la jurisprudence française, partant des mêmes principes, aboutit, dans la pratique, à soumettre les notaires à un régime plus doux et plus acceptable.

(1) Anvers, 2 décembre 1893, *Pas.*, 1894, p. 197 ; Trib. civ. Bruxelles, 22 juillet 1875, *Belgique judiciaire*, p. 1289. Un jugement du tribunal civil d'Arlon du 20 juillet 1891 (Clæs et Bongean, t. XLI, p. 335) a cependant décidé que le notaire pouvait être, dans cette hypothèse, condamné à une partie des dépens.

CONCLUSION

Si nous voulons maintenant jeter un coup d'œil d'ensemble sur la théorie de la responsabilité du notaire comme conseil, nous voyons qu'elle n'a pas son fondement dans la législation spéciale au notariat, mais dans les principes généraux du droit. L'article 1382 indique que tout préjudice doit être réparé lorsqu'il est la conséquence d'une faute. Partant de là, les Cours et les tribunaux ont commencé par considérer que tout dol du notaire dans les conseils qu'il donnait devait entraîner une responsabilité pécuniaire. Le dol est en lui-même une cause d'indemnité.

Mais la jurisprudence, après avoir admis ce principe, alla plus loin. A partir de 1840 environ, elle se mit progressivement à rendre le notaire responsable de toutes les conséquences fâcheuses pour le client de l'inexactitude ou du défaut de ses conseils. Cela impliquait la reconnaissance par la pratique d'une obligation de conseiller qui n'est, nulle part, inscrite dans la loi ni dans les règlements intérieurs des chambres de notaires (1), obligation coutumière que la jurisprudence a véritablement créée.

(1) Nous avons cependant trouvé, dans un règlement de la Compagnie de Bar-sur-Aube en date du 27 juin 1843, un article 30 ainsi

Sans aucun doute, cette obligation n'a aucun fondement dans la loi, et les arrêts qui en proclament l'existence ne peuvent trouver nulle part d'arguments de texte à fournir. Au point de vue de l'interprétation rigoureuse des lois, la jurisprudence s'est complètement fourvoyée ; elle a forgé de toutes pièces un système très dur pour les notaires et complètement illégal. Il faut d'ailleurs reconnaître qu'il est définitivement arrêté et qu'il n'y a pas d'espoir d'en obtenir la révision par les tribunaux. La Cour de cassation a montré non seulement qu'elle approuvait le système, mais qu'elle était disposée à le défendre contre toutes les attaques et à en étendre le champ d'application.

Au point de vue pratique, il est incontestable que le régime présente des avantages pour les clients. Ils sont ainsi gratuitement assurés contre les risques des opérations qu'ils entreprennent. Mais est-il équitable de faire supporter aux officiers ministériels les fautes inévitables de leurs clients ? Doit-on les transformer en assureurs forcés de tous ceux qui recourent à leur ministère ? La thèse semble insoutenable et le système jurisprudentiel nous paraît devoir être condamné.

On peut prétendre cependant qu'il y aurait intérêt à obliger le notaire à conseiller ses clients et à les bien con-

çu : « Les notaires doivent expliquer aux parties les conséquences, pour chacune d'elles, des actes qu'elles consentent, afin qu'elles apprécient exactement leurs obligations et ne puissent jamais penser que leurs conventions n'ont pas été fidèlement reproduites par la rédaction, »

seiller. Mais il paraît nécessaire, si l'on rendait légale cette obligation introduite par une jurisprudence arbitraire, de relever le tarif de certains actes notariés, majoration qui serait uniquement destinée à couvrir les frais d'une assurance que les notaires seraient tenus de contracter.

Cette solution aurait le double avantage de donner le maximum de sécurité au client tout en déchargeant le notaire d'une lourde responsabilité.

Vu :

Le Président de la Thèse,
A. TISSIER.

Vu :

Le Doyen de la Faculté,
P. CAUWÈS.

Vu et permis d'imprimer :

Le Vice-Recteur de l'Académie de Paris,
Pour le Vice-Recteur, l'Inspecteur de l'Académie,
ISTRIA.

TABLE DES MATIÈRES

	Pages
INTRODUCTION	1

PREMIÈRE PARTIE

LA JURISPRUDENCE

CHAPITRE PREMIER. — La jurisprudence antérieure à l'arrêt de la Cour de cassation du 22 décembre 1840.	5
CHAPITRE II. — Le principe de la responsabilité du notaire comme conseil	17
SECTION I. — L'apparition du principe de la responsabilité du notaire comme conseil dans la jurisprudence.	18
SECTION II. — Les arrêts de 1852 et 1858	28
CHAPITRE III. — Les conditions de la responsabilité notariale	37
SECTION I. — Rôle joué par le notaire dans l'acte	37
SECTION II. — Obligation d'éclairer les clients	42
SECTION III. — Variations de la responsabilité notariale selon le besoin d'éclaircissements qu'avait le client	61
SECTION IV. — Préjudice causé au client	64
SECTION V. — Faute du client	

DEUXIÈME PARTIE

CRITIQUE DE LA THÉORIE JURISPRUDENTIELLE

CHAPITRE PREMIER. — La jurisprudence sur la responsabilité du notaire comme conseil des parties devant les auteurs et devant la loi.	69
CHAPITRE II. — La jurisprudence belge	80
CONCLUSION	85

Imp J. Thevenot, Saint-Dizier (Haute-Marne).

Imp. J. Thevenot, Saint-Dizier (Haute-Marne)
